

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

Vorhabensträger:

Markt Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Schöllnach, den 02. Feb. 2011



Unterschrift


Oswald
1. Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Grünordnungsplanung

Grünordnung ist die fachbezogene Planungsdisziplin des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach Maßnahmen innerhalb der Bauleitplanung festgesetzt werden, die außer- und innerörtliche Freiraumfunktionen gewährleisten.

Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. vom 27.08.1997 §1, §1a, §9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, §246)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG §1, §2, §8 a bis c)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG Art. 3)

1.2 Aufstellung

s.h. Begründung zum Bebauungsplan

1.3 Abwägung

s.h. Begründung zum Bebauungsplan

1.4 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. Art. 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grünflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“, September 1999, überarbeitete Fassung 1. Januar 2003.

Die Eingriffsregelung ist für die zusätzlichen Erweiterungsflächen anzuwenden, die im Zuge der Bürgerbeteiligung zu den bereits genehmigten Bauflächen dazu kamen. Von der Eingriffsregelung ausgenommen sind die Bauflächen, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten waren bzw. durch Deckblätter bereits genehmigt waren, da deren Satzungsbeschlüsse vor dem 31.12.2000 erfolgten.

1.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Markt Schöllnach liegt vor. Die Ergebnisse der Landschaftsplanung wurden bei der Erstellung des Grünordnungsplanes „Poppenberg–Lehenreuth-Rieden“ berücksichtigt.

1.6 Entwicklungsplan

Es wird eine Dorfentwicklung Poppenberg gemäß den Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) zum Vollzug des bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (Mbed. 20.07.1997, AllMBI S. 605) durchgeführt. Die Planung wurde bei der Neuaufstellung des Grünordnungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ berücksichtigt.

1.7 Planungsziele

1.7.1 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ sicherstellen und die vorhandene Streusiedlung zu eindeutigeren Baugruppen verdichten. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.

1.7.2 Ziele der Grünordnung

- Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Freihaltung von Grünzonen insbesondere in den Zwischenbereichen der einzelnen Siedlungskörper (klare Gliederung der Siedlungsbereiche) und in den Randbereichen des Bebauungsgebietes (an den Ortsrändern)
- Sicherung und Ergänzung der gewachsenen Ortsränder
- Sicherung und Freihaltung der charakteristischen Bachtals
- Gewährleistung einer ausreichenden Einbindung der Bebauung durch innere und äußere Eingrünung (Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild)
- Sicherung und Schaffung einer ausreichenden Erholungsfunktion des Gebietes
- Erhaltung und Sicherung von vorhandenen Vegetationsbeständen

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

2.1 Landschaftliche Situation, Vegetation

Das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach gehört zum bayerischen Wald und ist somit gemäß Art. 11 des BayNatSchG Bestandteil des Landschaftsgebietes Bayerischer Wald. Der größte Teil des Planungsgebietes liegt jedoch außerhalb der Schutzzone gem. §3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayer. Wald. Das Planungsgebiet liegt im Westen des Marktes Schöllnach. Es ist geprägt von einem sehr bewegten kleinteiligen Relief mit großen topographischen Unterschieden zwischen den Höhenlinien 350 m ü NN und 435 m ü NN. Im Süden und Westen geht das Planungsgebiet in landwirtschaftliche Nutzfläche über, im Osten trennen es landwirtschaftliche Nutzflächen von Ort Schöllnach.

2.2 Bodennutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. ha. Der Grossteil des Planungsgebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. (Acker und Grünland).

2.3 Bestehende Vegetation

Die amtliche Biotopkartierung Bayern und der Landschaftsplan „Markt Schöllnach“ wurden dem Grünordnungsplan zu Grunde gelegt. Das hügelige Gelände des Planungsgebietes wird vom Tal des Talbaches durchzogen und stark geprägt. Darüber hinaus tangiert das Tal des Röhrbrunnbaches das Planungsgebiet im Südwesten. Beide Bäche den Talbach wie auch den Röhrbrunnbach begleitet ein Gehölzbestand (überwiegend Erlen, vereinzelt Eichen, Weiden und Zitterpappeln). Der Röhrbrunnbach fließt stellenweise durch einen unter Naturschutz gestellten Erlenbruch. Einige Feuchtwiesenreste sind im Talbereich oder an Quellaustritten vorzufinden und ebenfalls unter Schutz gestellt. Drei größere Waldstücke und ein Wäldchen im Planungsgebiet werden aus den arten: Eiche, Rotbuche, Zitterpappel, Birke, Kiefer und Eberesche gebildet. Diese Flächen sind im flächennutzungsplan als Waldflächen ausgewiesen. Vereinzelt sind Feldgehölze, baumreiche Hecke entlang der Hangkanten und landschaftsprägende Einzelbäume in der Flur und an den Wegen vorhanden.

2.4 Biotope im Bereich des Planungsgebietes

X7244-185 Biotopnummer der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Abkürzungen der Biotoptypen:

WL = Laubwald bodensauer	QF = Quellflur
WA = Auwald	SN = Initialvegetation nass
WS = Schlucht-, Schuttwald	VU = Gewässervegetation
WB = Bruchwald	VR = Röhricht

Markt Schöllnach Landkreis Deggendorf
 Begründung zum Grünordnungsteil des Bebauungsplanes
 „Poppneberg – Lehenreuth – Rieden“

WC = sonstiger Feuchtwald	VG = Großseggenried
WP = Kiefernwald bodensauer	MH = Hoch-, Zwischenmoor
WO = Feldgehölz	GS = Flachmoor, Streuwiese
WH = Hecke	GN = Nasswiese
WG = Feuchtgebüsch	GH = Hochstaudenbestand
WI = Gebüsch, Gehölz initial	GB = Ranken, Altgrasbestand
EO = Obstbau extensiv	GM = Magerrasen bodensauer
WN = Gewässer-Begleitgehölz	SB = Initialvegetation trocken
FG = unverbautes Fließgewässer	UM = Wiese, Weide extensiv

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Biotope, die in der amtlichen Biotopkartierung verzeichnet sind, wie folgt beschrieben:

Biotop-Nr. der amtlichen biotop-Kartierung Bayern	Flurkartennummer	Biotoptitel	Biotoptypen in %	Anzahl der Teilflächen
X 7244-185	NO 31-50.25	Feldgehölz und Hecken am „Weidinger Hügel“	WO 85%, WH 15%	5
X 7244-213.1	NO 30-50.4	Biotopkomplex Westlich Poppenberg	GN 60%, WN 15% GH 5%, GB 10% GM 10%	5

Außerhalb angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich folgende Biotope, die in der amtlichen Biotopkartierung verzeichnet sind, wie folgt beschrieben:

Biotop-Nr. der amtlichen biotop-Kartierung Bayern	Flurkartennummer	Biotoptitel	Biotoptypen in %	Anzahl der Teilflächen
X 7244-176	NO 31-50.20	Feuchtbiotop nördlich bis nordwestlich Rieden	WC 75%, FG 10% WA 14%, WN 1%	2
X 7244-178	NO 31-50.20	Extensiv- und Nasswiese nördlich Poppenberg	GN 80%, UM 20%	2
X 7244-182	NO 31-50.25	Feldgehölz, Hecke und Ufervegetation am „Weidinger Hügel“ In Poppenberg	WO 45%, WH 10% WN 40%, FG 5%	4
X 7244-184	NO 31-50.25	Feldgehölz, Hecken In Poppenberg	WO 85%, WH 33% FG 2%	5
X 7244-214	NO 30-50.5	Feuchtbiotop In Poppenberg	WN 39%, GH 30% GN 25%, WO 5%, FG 1%	5
X 7244-215	NO 30-50.9	Feuchtbiotop südöstlich Poppenberg	GH 40%, WC 25% WB 15%, WN 20%	1
X 7244-220	NO 30-50.10	Nass- und Extensivwiesen südlich Poppenberg	GN 60%, UM 40%	3
X 7244-222	NO 30-51.1	Feldgehölz in den „Brunnwiesen“ östlich Poppenberg	WO 97%, GN 3%	2
X 7244-357	NO 31-51.21	Nass- u. Extensivwiesen u. Mager- rasen entl. einer Senke nördlich Lehenreuth	UM 80%, GN 10% GM 8%, WH 2%	7
X 7244-359	NO 31-51.21	Kleinflächige Nass- u. Extensivwiesen u. Hecken um Lehenreuth	UM 78%, WH 2% GN 10%	4

2.5 Klima

Das Gebiet um Schöllnach hat klimatischen Übergangscharakter, da es sowohl vom kontinentalen Klima im Süden, als auch vom maritimen Klima des Mittelgebirges im Norden, beeinflusst ist.

Die mittleren Niederschläge betragen 925 l/m² im Jahr. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8°C. Die Zahl der Sommertage, an denen die Temperatur 20°C und mehr erreicht, beträgt 36. Die Anzahl der Frosttage beträgt 115, an ihnen liegen die Temperaturen unter 0°C. Nur an knapp der Hälfte der Tage im Winter ist eine Schneedecke vorhanden, der schneereichste Monat ist der Januar mit 22 Schneetagen.

Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. (Regionalplan)

3. **Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung und Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Minderung der Beeinträchtigung**

Sh. Vermeidungsmaßnahmen

4. **Planung**

4.1 Lösung der Planungsaufgabe

Das Konzept für den Grünordnungsplan wurde auf Grundlage des ursprünglichen Grünordnungsplanes erarbeitet, die bereits genehmigten Änderungen durch Deckblätter wurden eingearbeitet. Bei der Neuaufstellung wurde sehr großes Augenmerk auf die Sicherung und Neuanlage von gut durchgrüntem Ortsrandbereichen gelegt, die harmonisch in die Landschaft überleiten.

Grundsätzlich umschließt die vorhandene Streusiedlung, die sich aus den Ortsteilen Poppenberg, Lehenreuth und Rieden zusammensetzt, ringförmig einen grünen, sehr charakteristischen und landschaftsbildprägenden Talraum. Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan leitet sich eine städtebauliche Verdichtung der einzelnen Siedlungsteile mit der Ausbildung dazwischen liegender von der Bebauung freizuhaltender Grünräume ab. Die Grünräume ordnen sich radial um die „grüne Mitte“ an. Eine Bebauung in den mittigen Talraum hinein ist unbedingt zu verhindern. In der Neufassung wird auf die siedlungsinterne Begrünung und die Betonung der Ein- und Ausfahrten der Siedlungskörper Wert gelegt. Eine Verbindung der Siedlungskörper durch Alleen würde der städtebaulichen Absicht entgegenwirken, die Siedlungskörper nicht weiter zusammen

wachsen zu lassen.

Ebenso ist eine Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern. Entlang der Straßen ist die Bebauung, wie für Straßendörfer typisch, nur bandartig entlang der vorhandenen Straßenräume zu entwickeln.

Zielformulierung:

- Verhindern eines weiteren Zusammenwachsens der Streusiedlung
- Freihaltung, Sicherung und Unterschutzstellung wichtiger Grünachsen und Grünverbindungen zur nachhaltigen Verwirklichung der städtebaulichen Ziele
- Sicherung und Freihaltung des charakteristischen Talraumes

5. **Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitung“, September 1999 bzw. ergänzte Fassung Januar 2003, der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

Jedoch obliegt die Festlegung der tatsächlichen Ausgleichsflächen der Abwägung nach BauGB § 14.

Die Eingriffsregelung ist für die zusätzlichen Erweiterungsflächen anzuwenden, die im Zuge der Bürgerbeteiligung zu den bereits genehmigten Bauflächen dazukamen.

Von der Eingriffsregelung ausgenommen sind die Bauflächen, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten waren bzw. durch Deckblätter bereits genehmigt waren.

5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Flur-Nr.: 865, 864 u. 863 Bauflächenerweiterung 2

Die Fläche ist z.T. intensiv genutzte Grünlandfläche und z.T. extensiv genutztes frisch bis wechselfeuchtes Grünland. Die Fläche grenzt an Bereiche, die auf Grund ihrer vorkommenden typischen Pflanzengesellschaften der Mädesüß - Hochstaudenflur als schützenswert im Sinne von Art. 13 d BayNatSchG einzustufen sind. Weite Bereiche der Fläche sind als landschaftsbildprägende Hanglage einzustufen, die Flächen entlang der Straße sind für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

Aussagen im Landschaftsplan:

Bereiche der Fläche sind als landschaftsbildprägende Hanglage einzustufen, die Flächen entlang der Straße sind für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

Flächen Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) unterer Wert, entlang der Straße

Restliche Flächen Kategorie III (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.

Flur-Nr.: 843, 826/10 u. 826/11 Bauflächenerweiterung 5

Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland.

Die Bedeutung der Fläche ist für Schutzgüter gering.

Die Fläche fällt in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) unterer Wert.

Flur-Nr.: 779/2 Teilfläche Bauflächenerweiterung 7

Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland. Sie stellt eine Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld dar.

Aussagen im Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist im flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter gering.

Die Fläche fällt in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) unterer Wert.

Flur-Nr.: 400/2, 400/3, 400/6, 400/7 u. 400/8 Bauflächenerweiterung 8

Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland. Sie ist bisherige Ortsrandlage mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Die Fläche ist eine Hanglage.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel.

Die Fläche fällt in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.

- Flur-Nr.: 891u. 892/7 Teilfl.** **Bauflächenerweiterung 10**
Aufteilung in Bauparzelle 10 a (FINr. 891) und Bauparzelle 10 b (FINr. 892/7 Tfl.)
Die Fläche ist z.Z. landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein. Dieser ist dringend von Bebauung freizuhalten.
Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel.
Die Fläche fällt in die Kategorie II (Gebeite mit mittlerer Bedeutung für naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.
- Flur-Nr.: 912/4** **Bauflächenerweiterung 11**
Bereits genehmigt
Die Fläche ist z.Z. extensiv genutztes Grünland. Es handelt sich hierbei um den bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Die Bebauung dieser Fläche kann als Ortsabrundung eingestuft werden. Die Fläche fällt in die bisherige Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“
Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel.
Die Fläche fällt in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.
- Flur-Nr.: 884/3 Teilfl. u. 884/5** **Bauflächenerweiterung 12**
Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland. Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein. Dieser ist dringend von Bebauung freizuhalten.
Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel.
Die Fläche fällt in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.
- Flur-Nr.: 911** **Bauflächenerweiterung 13**
Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland. Es handelt sich hierbei um den bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Die Bebauung dieser Fläche kann als Ortsabrundung eingestuft werden. Die Fläche fällt in die bisherige Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.
Aussagen im Regionalplan:
Die Schutzzone im Landschaftsschutzgebiet entspricht dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Regionalplan Donau-Wald.
Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel.
Die Fläche fällt in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.
- Flur-Nr.: 887/1** **Bauflächenerweiterung 14**
Die Fläche ist z.Z. extensiv genutztes Grünland. Das Grundstück grenzt an den Kreuzungsbereich der Unteren Poppenberger Straße mit zwei Anliegerwegen. Auf der Fläche sind keinerlei Eingrünungsstrukturen vorhanden. Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut.
Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter gering.
Die Fläche fällt in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) oberer Wert.

4.2 Bestand und Bewertung, Einstufung der Zustände des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Flur-Nr.: 865, 864 u. 863 Bauflächenerweiterung 2

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Straßenbegleitgrün	I	Unterer Wert
	Extensiv genutztes Grünland	II	Unterer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
	Unbeeinflusster oder geringfügig veränderter naturnaher Bodenaufbau	III	Unterer wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I	Unterer Wert
	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich	II	Unterer Wert
	Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform, Hanglage	III	Unterer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie II	Unterer Wert
		Kategorie III	Unterer Wert

Begründung:

Hauptsächliche Flächenanteile sind straßenbegeleitende intensiv genutztes Grünlandfläche. Wertvollere extensiv genutzte Flächen werden eingeschränkt überplant. Wertvolle angrenzende Vegetationsstrukturen werden nicht überplant.

Die entlang der Straße liegenden Teilflächen für Bebauung sind für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung. Die Bauflächen in zweiter Reihe haben als Hanglage hingegen eine hohe Bedeutung

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv bzw. extensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Kategorie III **Gebiete hoher Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 1,0 – 3,0

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **1,0** reduziert.

Flur-Nr.: 843, 826/10 u. 826/11 Bauflächenerweiterung 5

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Straßenbegleitgrün	I	Unterer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I	Oberer Wert
Landschaftsbild	Bestehender Ortsrandbereich ohne Bedeutung für das Landschaftsbild	I	Unterer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie I	Unterer Wert

Begründung:

Straßenbegleitendes Grundstück mit angrenzender Bebauung derzeit intensiv genutztes Grünland. Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter ist gering. Die Teilflächen für die Bebauung liegen entlang der vorh. Straße.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie I **Gebiete geringer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,2 – 0,5

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,2** reduziert.

Flur-Nr.: 779/2 Teilfläche Bauflächenerweiterung 7

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I	Oberer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	I	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bestehender Ortsrandbereich ohne Bedeutung für das Landschaftsbild	I	Unterer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie I	Unterer Wert

Begründung:

Intensiv genutztes Grünland, Baulücke im verdichtet bebautem Umfeld.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie I **Gebiete geringer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,2 – 0,5

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,2** reduziert.

Flur-Nr.: 400/2, 400/3, 400/6, 400/7 u. 400/8 **Bauflächenerweiterung 8**

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I	Oberer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, Hanglage	III	
Gesamtergebnis		Kategorie II	Oberer Wert

Begründung:

Die Fläche ist intensiv genutztes Grünland. Bisherige Ortsrandlage, Hanglage.
 Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv bzw. extensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Flur-Nr.: 891 u. 892/7 Teilfl. **Bauflächenerweiterung 10**
Aufteilung in Bauparzelle 10 a (FINr. 891) und Bauparzelle 10 b (FINr. 892/7 Tifl.)

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	I	Oberer Wert
Boden	Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion	II	Oberer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bestehender Ortsrandbereich mit Bedeutung für das Landschaftsbild	II	Oberer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie II	Oberer Wert

Begründung:

Ackerfläche. Die Fläche reicht weit in den sensiblen Talraum hinein. Es handelt sich um eine Bebauung in zweiter Reihe, die grundsätzlich kritisch gesehen werden muss.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Flur-Nr.: 912/4 **Bauflächenerweiterung 11**

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	extensiv genutztes Grünland	II	Oberer Wert
Boden	Unbeeinflusst bzw. geringfügig veränderter naturnaher Bodenaufbau	III	
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Klimatisch wirksame Luftaustauschbahn	III	
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II	Unterer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie II	Oberer Wert

Begründung:

Die Bebauung der Fläche kann als Ortsabrundung eingestuft werden. Die angrenzenden Bereiche sind bebaut.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um extensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Flur-Nr.: 864/3 Teilfl. und 884/5 **Bauflächenerweiterung 12**

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I	Oberer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	I	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bestehender Ortsrandbereich mit Bedeutung für das Landschaftsbild	II	Oberer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie II	Oberer Wert

Begründung:

Die Fläche ist z.Z. intensiv genutztes Grünland. Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Flur-Nr.: 911 **Bauflächenerweiterung 13**

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	extensiv genutztes Grünland	I	Oberer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II	Oberer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II	Oberer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie II	Oberer Wert

Begründung:

Die Fläche ist z.Z. extensiv genutztes Grünland. Die Bebauung dieser Fläche Kann als Ortsabrundung eingestuft werden.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,5 – 0,8

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,5** reduziert.

Flur-Nr.: 887/1 **Bauflächenerweiterung 14**

Schutzgut	Zustand	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	extensiv genutztes Grünland	I	Oberer Wert
Boden	Antropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs	II	Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II	Unterer Wert
Klima und Luft	Baulücken mit bebautem Umfeld	I	Unterer Wert
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrandbereich ohne Eingrünungsstrukturen	I	Oberer Wert
Gesamtergebnis		Kategorie I	Unterer Wert

Begründung:

Die Fläche ist z.Z. extensiv genutztes Grünland. Das Grundstück grenzt an Kreuzungsbereich Untere Poppenberger Straße mit zwei Anliegerwegen. Keine Eingrünungsstrukturen vorhanden. Angrenzende Flächen sind bebaut.

Schwere des Eingriffs:

Bei dem Grundstück handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Kategorie I **Gebiete geringer Bedeutung** Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt demnach 0,2 – 0,5

Aufgrund der Festsetzung umfassender Vermeidungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor auf **0,2** reduziert.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume
Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
Wasser
Minimierung der Flächenversiegelung Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)
Boden
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB) Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung) Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
Klima/Luft
Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer) Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen
Landschaftsbild
Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen
Grünordnerische Maßnahmen
Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Die Vermeidungsmaßnahmen werden in den Festsetzungen berücksichtigt.

5.2 Ermitteln der Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Flur-Nr: 865, 864 u. 863 Tifl. Bauflächenerweiterung Nr. 2
 Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück FINr. 865, 864, 863 = 5.582 m²
 Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,5 bzw. 1,0. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 4.409 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 2.205 m²
Eingriffsfläche 1.173 m² x Kompensationsfaktor 1,0 = 1.173 m²

Berechnete Ausgleichsfläche = 3.378 m²
 Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 860/2 Tifl., 863 Tifl., 865 Tifl. = 3.700 m²
 Bewertung der angebotenen Ausgleichsfläche: Naturschutzfachlich bereits hoher
 Ausgangswert, deshalb erfolgt ein Flächenzuschlag

Flur-Nr.: 843, 826/10 u. 826/11 Bauflächenerweiterung Nr. 5
 Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück FINr. 843, 826/10, 826/11 =
 2.422 m²

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,2. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 2.422 m² x Kompensationsfaktor 0,2 = 485 m²
--

Berechnete Ausgleichsfläche = 485 m²
 Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 843 Tifl. = 600 m²
 309 m² Ausgleichsfläche sind bereits aus dem Ökokonto der Gemeinde Außernzell –
 „Furtbacher Quellen“ abgelöst

779/2 Tfl.

Bauflächenerweiterung 7

Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück FINr. 779/2 Tfl. = 10.516 m²
Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,2. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 10.516 m² x Kompensationsfaktor 0,2 = 2.103 m²

Berechnete Ausgleichsfläche = 2.103 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 779/2 Tfl. = 2.700 m²

Bewertung der angebotenen Ausgleichsfläche: Geringer naturschutzfachlicher Ausgangswert

Flur-Nr.: 400/2, 400/3, 400/6, 400/7 u. 400/8 **Bauflächenerweiterung 8**

Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück 400/2, 400/3, 400/6, 400/7 u. 400/8 = 2.485 m²

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,5. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 2.485 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 1.242 m²

Berechnete Ausgleichsfläche = 1.242 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 400 Teilfläche = 1.510 m²

Bewertung der angebotenen Ausgleichsfläche: Mittlerer naturschutzfachlicher Ausgangswert

Flur-Nr.: 891 u. 892/7 Tfl. **Bauflächenerweiterung 10**

Aufteilung in Bauparzelle 10 a (FINr. 891) und Bauparzelle 10 b (FINr. 892/7 Tfl.)

10 a: Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück FINr. 891 = 1.750 m²

10 b: Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück FINr. 892/7 = 1.230 m²

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,5. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 1.750 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 875 m²

Eingriffsfläche 1.230 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 615 m²

Berechnete Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 891 = 857 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 891 = 900 m²

Berechnete Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 892/7 Tfl. = 615 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 892/7 Tfl. = 750 m²

Bewertung der angebotenen Ausgleichsfläche: Mittlerer naturschutzfachlicher Ausgangswert

Flur-Nr.: 912/4 **Bauflächenerweiterung 11**

Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück 912/4 = 842 m²

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,5. Der Kompensationsumfang beträgt demnach **Bereits genehmigt**

Eingriffsfläche 842,44 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 421 m²

Berechnete Ausgleichsfläche = 421 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2051/5 bereits genehmigt und durchgeführt

Flur-Nr.: 884/3 Tfl. u. 884/5 **Bauflächenerweiterung 12**

Ausgewiesene bebaubare Fläche auf dem Grundstück 884/3, 884/5 = 2.858 m²

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,5. Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 2.858 m² x Kompensationsfaktor 0,5 = 1.429 m²

Berechnete Ausgleichsfläche = 1.429 m²

Tatsächliche Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 884/3 = 1.600 m²

Bewertung der angebotenen Ausgleichsfläche: Geringer naturschutzfachlicher Ausgangswert

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensträger:

Markt Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Schöllnach, den 02. Feb. 2011



Unterschrift 
Oswald
1. Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung

1.1.1 Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 07.09.2000, die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des bebauungs- und Grünordnungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

1.1.2 Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Bergstraße
im Süden: durch die Untere Poppenberger Straße
im Osten: durch den Bieringerweg
im Westen: durch den Sandweg

1.2 Verfahren

1.2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des bebauungs- und Grünordnungsplanes in der fassung vom 26.02.2002 in der zeit vom 27.02.2002 bis 15.03.2002 durchgeführt.

1.2.2 Billigungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat den bebauungs- und Grünordnungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der Fassung vom 11.04.2002 und die Begründung in seiner Sitzung vom 11.04.2002 gebilligt.

1.3 Öffentliche Auslegung

1.3.1 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der Fassung vom 11.04.2002 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2007 bis 22.07.2002 öffentliche ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Mitteilung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

1.4 Abwägung

Abwägungsgebot im Baugesetzbuch (BauGB § 1 (6)) werden die Kommunen verpflichtet, bei der Aufstellung der Bauleitpläne öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung im rahmen der Bauleitplanung ist ein Kompromiss zwischen den verschiedenen bei der Planung zu beachtenden Belangen.

1.5 Flächennutzungsplan

1.5.1 Der Flächennutzungsplan wurde als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes im Parallelverfahren angepasst bzw. geändert.

1.5.2 Der Flächennutzungsplan ist daher als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des neu aufzustellenden Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ im Parallelverfahren zu ändern nach § 8 Abs. 3 BauGB.

1.6 Entwicklungsplan

Es wird eine Dorfentwicklung Poppenberg gemäß den Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (MBed. 29.07.1997, AllMBI S. 605) durchgeführt. Die Startphase der Entwicklungsplanung war im Januar 1995. Die Planung wurde bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ berücksichtigt.

1.7 Planungsziele

Der Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“, der am 12.08.1993 genehmigt worden war, wurde zwischenzeitlich durch über 30 Deckblätter geändert. Das Landratsamt Deggendorf hatte daher die Genehmigung weiterer Bauanträge im Planungsgebiet untersagt. Aus diesem Grund fasste der Marktgemeinderat den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes Poppenberg, Lehenreuth und Rieden sicherstellen und die vorhandene Streusiedlung zu besseren Baugruppen verdichten.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

2.1 Lage

Das Gebiet liegt im Naturpark Bayer. Wald, ca. 1 km westlich des Ortskernes Schöllnach. Nächster zentraler Ort:

Kleinzentrum Schöllnach:	1,5 km
Volksschule	1,2 km
Kindergarten	1,5 km
Versorgungsläden	1,5 km
Gemeindekanzlei	1,5 km
Kath. Pfarrkirche	1,5 km
Postamt	1,5 km

2.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 60,0 ha, davon:
6,5 ha überbaut
45,0 ha forst- und landwirtschaftlich genutzt

3. Fachbereiche (Träger öffentlicher Belange)

3.1 Straßenbau

Der Bereich wird über die Bergstraße, Untere Poppenberger Straße, den Bieringer-, Klingl-, Sand-, Veilchen- und Birkenweg erschlossen.

3.2 Wasserwirtschaft

3.2.1 Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage (Wasserversorgung Bayer. Wald) sichergestellt.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt mit Entsorgung in der Kläranlage Schöllnach. Es handelt sich hierbei um ein Trennsystem das Schmutzwasser wird entsorgt. Das unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

3.2.3 Hoch- und Grundwasser

Das Planungsgebiet ist hochwasserfrei. Der Grundwasserspiegel steht erst in größerer Tiefe an.

3.2.4 Müllbeseitigung

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau/Wald.

3.3 Energieversorgung

Die elektrische Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG, Landshut und ist gesichert.

Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgt mit Erdkabeln. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Eine Überbauung der 0,4-kV-Erdkabeln ist aus technischen und Sicherheitsgründen nicht zulässig. Bei Tiefbauarbeiten muss der Abstand zur Kabeltrasse 1,0 m betragen.

Soweit Baumpflanzungen im Bereich der Kabeltrassen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind ebenfalls zu vermeiden.

Der Abstand zwischen den äußeren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 zum Leiterseil einer 20-kV-Leitung muss nach DIN VDE mindestens 3 m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner gleich 15° muss dieser Abstand auf 5 m vergrößert werden.

Im Leitungsbereich ist aus Sicherheitsgründen zu beachten, daß nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher Verwendung finden. Der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen darf 2,5 m nicht unterschreiten.

3.4 Naturschutz
s.h. Grünordnungsplanung

3.5 Umweltschutz

Der Geltungsbereich besteht aus gemischt genutzten Flächen bestehend aus kleinen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben (sh. Pkt. 3.5.1), kleinen Gewerbebetrieben (sh. Pkt. 3.5.2) und überwiegend Wohnbebauung. Die vorh. Bebauung ist offen und erreicht Höchstwerte der BauNVO nicht. Es sind keine störenden Betriebe vorhanden.

3.5.1 landwirtschaftliche Hofstellen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Betriebe wie folgt beschrieben:

Bergstrasse 70 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 367/11	viehlos
Bergstrasse 46 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 378	10 Kühe, 6 Rinder, 4 Kälber
Untere Poppenbergerstr. 39 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 871	3 Pferde
Lehenreuther Weg 10 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 409	4 Mutterkühe
Lehenreuther Weg 12 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 411	5 Mutterkühe

Außerhalb angrenzend an das Planungsgebiet finden sich folgende landwirtschaftliche Betriebe:

Riedener Strasse 18 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 794	2 Mutterkühe
Abstand	30 m zum Planungsgebiet	
Wiesenweg 18 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 819	viehlos
Abstand	410 m zum Planungsgebiet	
Sandweg 52 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 855	4 Pferde
Abstand	90 m zum Planungsgebiet	
Sandweg 74 (Nebenerwerb)	Flur-Nr. 2146/12	5 Pferde
	200 m zum Planungsgebiet	

Der Vollerwerbslandwirt Ernst Lescher, Leschnerweg, Flur-Nr. 887 ist vor einigen Jahren verstorben. Der Betrieb wurde aufgelassen.

In den Ortsteilen Poppenberg, Lehenreuth und Rieden gibt es heute keine Vollerwerbslandwirte mehr.

Die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind im Bebauungsplan braun gekennzeichnet (sh. „Hinweise durch Planzeichen“ Bebauungsplanlegende)

3.5.2 Baudenkmäler

Innerhalb des Planungsbereiches bzw. im nächsten Umgriff befinden sich Baudenkmäler wie folgt beschrieben:

Lehenreuth:

Haus Nr. 70. Ehem. Kleinbauernhaus, Obergeschossblockbau, Anfang 19. Jh.
(Fl.Nr. 431)

Haus Nr. 72. Kleinbauernhaus, Blockbau, 2. Hälfte 18 Jh. (Fl.Nr. 471)

Haus Nr. 77. Kleinbauernhaus, z. T. offener Blockbau, 2. Hälfte 18. Jh.
(Fl.Nr. 433)

Poppenberg:

Haus Nr. 11. Hakenhof, Obergeschossblockbau, 1. Hälfte 19. Jh.
(Fl.Nr. 855)

Rieden:

Haus Nr. 92. Waldlerhof, Kniestock und Giebelglockenbau, 1. Hälfte 19. Jh.
(Fl.Nr. 795)

3.5.3 Gewerbelärm

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich bestehende nicht störende kleinere Gewerbebetriebe. Eine Ansiedlung größerer Betriebe ist nicht vorgesehen bzw. nicht geplant.

Evtl. Beschwerden hinsichtlich Gewerbelärm aus den bestehenden Betrieben sind bisher nicht vorgebracht worden.

3.5.4 Freizeitlärm

Im westlichen Bereich (Wiesenweg) des Planungsgebietes grenzt ein Fußballplatz an. Einzelne werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

a) Fußballplatz

Der Fußballplatz am Wiesenweg wird nur während der Verbandsspielsaison jeweils 14-tägig an Sonntagnachmittagen zwischen 14.30 Uhr und 16.15 Uhr vom 1. FC Poppenberg betrieben. Geräuschmissionen treten nur während der Spielzeit durch die Zuschauer auf. Der Fußballplatz liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Mit Ausnahme von 5 Wohnhäusern (im Grenzbereich ca. 100 m entfernt) liegen sämtliche Wohnbebauungen außerhalb der Entfernung von 150 m, so dass mit Richtwertüberschreitungen nicht zu rechnen ist. Nennenswerte Störungen der Wohnruhe sind nicht zu erwarten.

4. **Planung**

4.1 Lösung der Planungsaufgabe

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 07.09.2000 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ aufgrund der Vielzahl von vorhandenen Deckblättern (ca. 30) neu zu überarbeiten, durch einen neuen qualifizierten sog. Schlanken Bebauungsplan mit Grünordnung zu ersetzen und zugleich den Geltungsbereich mit Bauflächen zu erweitern.

Das Konzept für den Bebauungsplan wurde auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes erarbeitet, die bereits genehmigten Änderungen durch Deckblätter wurden eingearbeitet.

Markt Schöllnach, Landkreis Deggendorf
Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“

Grundsätzlich umschließt die vorhandene Streusiedlung, die sich aus den Ortsteilen Poppenberg, Lehenreuth und Rieden zusammensetzt, ringförmig einen grünen, sehr charakteristischen und landschaftsbildprägenden Talraum. Aus dem ursprünglichen Bebauungsplan leitet sich eine städtebauliche Verdichtung der einzelnen Siedlungsteile mit der Ausbildung dazwischen liegender von Bebauung freizuhaltenen Grünräume ab. Diese Grünräume ordnen sich radial um die „grüne Mitte“ an. Eine Bebauung in den mittigen Talraum hinein ist zu verhindern.

Ebenso ist eine Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern. Entlang der Straßen ist die Bebauung, wie für Straßendörfer typisch, bandartig entlang der vorhandenen Straßenräume zu entwickeln.

Zielformulierung:

- klare, abgrenzte Siedlungskörper
- Verhindern eines weiteren Zusammenwachsens der Streusiedlung
- Freihaltung, Sicherung und Unterschutzstellung wichtiger Grünachsen und Grünverbindungen zur nachhaltigen Verwirklichung der städtebaulichen Ziele
- Sicherung und Freihaltung des charakteristischen Talraumes.

aufgestellt: Straubing, den 02. Februar 2011

Architekt:


ERICH J. GRUBER
ARCHITEKT
STRAUBING, HABICHTSTRASSE 6

Bauflächenerweiterung Nr. 10

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



Oswald

1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 10 b = FINr. 892/7 Teilfl., Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. Z. landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein. Es handelt sich um eine Bebauung in zweiter Reihe, die grundsätzlich kritisch gesehen werden muss.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel. Die Fläche fällt in die Kategorie B II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) -Unterer Wert -

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1230 qm

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen

Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen

Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)

Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche

Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes

Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 1230 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II -unterer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des

Feldes II der Faktor **0,5 gewählt.**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	1230 qm
Ausgleichsfaktor	0,5
Ausgleichsbedarf	615 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Der Grundstückseigentümer Josef Hundhammer bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechende Baufläche die Flächen seines Grundstückes FINr. 892/7, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes in dem ausgewiesenen Landschaftspflegebereich. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 750 qm auf.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist die Ausgleichsfläche in der ausgewiesenen Breite von 10,00 m als Streuobstwiesenstreifen auszubilden. Es sind auf der gesamten Fläche mindestens 7 Stück Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
Pflanzabstand 8 – 10 m

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Obstgehölze:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14 - 16 cm

Apfelsorten:

Brettlacher
Bohnapfel
Roter Boskop
Klarapfel
Jakob Fischer
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Birnensorten:

Alexander Lucas
Conference
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Clapps Liebling

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Weichsel
Frühe rote Meckenheimer

Zwetschgen-/Pflaumensorten:

Niederbayerische Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Graf Althaus Reneklode

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:

Doris Gruber
Landschaftsarchitektin

Zeichenerklärung:



Bauflächenenerweiterung ca. 1230 qm



privater Erschließungsweg



Landschaftspflegebereich



Ausgleichsfläche ca. 750 qm
(Streuobstwiesenstreifen, Pflanzung von mindestens
7 Obstbäume als Hochstämme)



im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandzone

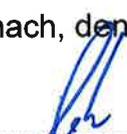


Bauflächenerweiterung Nr. 10 a

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



O s w a l d

1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 10 a = FINr. 891, Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. Z. landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein. Es handelt sich um eine Bebauung in zweiter Reihe, die grundsätzlich kritisch gesehen werden muss.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel. Die Fläche fällt in die Kategorie B II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) -Unterer Wert -

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1750 qm

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen:

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen

Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen

Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)

Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche

Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes

Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 1750 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II -unterer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenschere des

Feldes II der Faktor 0,5 gewählt.

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	1750 qm
Ausgleichsfaktor	0,5
Ausgleichsbedarf	875 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Grundstückseigentümerin Roswitha Memminger bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechenden Bauflächen die Flächen seines Grundstückes FINr. 891, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes in dem ausgewiesenen Landschaftspflegebereich. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 900 qm auf.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist die Ausgleichsfläche in der ausgewiesenen Breite von 12,00 m als Streuobstwiesenstreifen auszubilden. Es sind auf der gesamten Fläche mindestens 10 Stück Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzabstand 8 – 10 m

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Obstgehölze:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14 - 16 cm

Apfelsorten:

Brettlacher
Bohnapfel
Roter Boskop
Klarapfel
Jakob Fischer
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Birnsorten:

Alexander Lucas
Conference
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Clapps Liebling

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Weichsel
Frühe rote Meckenheimer

Zwetschgen-/Pflaumensorten:

Niederbayerische Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Graf Althaus Reneklode

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin

Zeichenerklärung

-  Bauflächenerweiterung ca. 1745 qm
-  privater Erschließungsweg
-  Landschaftspflegebereich
-  Ausgleichsfläche ca. 900 qm
(Streuobstwiesenstreifen, Pflanzung von mindestens 10 Obstbäume als Hochstämme)
-  im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandzone



Bauflächenerweiterung Nr. 12

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



O s w a l d
1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß dem Leitfaden ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 12 = FINr. 884/3 Teilfl. u. 884/7, Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. Z. intensiv genutztes Grünland. Die Fläche reicht weit in den für das Planungsgebiet charakteristischen und sensiblen Talraum hinein.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel. Die Fläche fällt in die Kategorie B II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) -Unterer Wert -

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2858 qm

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplante Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen:

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen

Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen

Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)

Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche

Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes

Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter natur-
schutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne
der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 2858 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des
Feldes **B II -unterer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c
und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Fakto-
renspanne des

Feldes II der Faktor 0,5 **gewählt.**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	2858 qm
Ausgleichsfaktor	0,5

Ausgleichsbedarf	1280 qm
-------------------------	----------------

Lage der Ausgleichsfläche:

Der Grundstückseigentümer Fritz Ebner bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechende
Baufläche die Restflächen seines Grundstückes FINr. 884/3, die nicht als Baufläche im Be-
bauungsplan ausgewiesen ist, an und ist in 2 Teilbereiche gegliedert. Die 1. Ausgleichsflä-
che liegt z.T. innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes in dem ausgewie-
senen Landschaftspflegebereich. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 450 qm auf.

Die 2. Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 1150 qm auf und liegt außerhalb des Gel-
tungsbereiches des Grünordnungsplanes

Fazit:

Die angebotenen Ausgleichsflächen können durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeu-
tung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden. Aus fachlicher Sicht ist es wün-
schenswert, zwei räumlich getrennte Ausgleichsflächen anzulegen. Die 2. Ausgleichsfläche
soll daher als Einbindung der vorhandenen Bestandsgebäude auf FINr. 884/2 und 884/4 in
den Talbereich ausgewiesen werden. Diese Eingrünungsmaßnahmen führen sowohl zu ei-
ner wertvollen und nachhaltigen Steigerung des Landschaftsbildes als auch des Naturhaus-
halts.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist auf der 1. Ausgleichsfläche in der ausgewiesenen Breite von 10,00 m als Streuobstwiesenstreifen auszubilden. Es sind auf der gesamten Fläche mindestens 9 Stück Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzabstand 8 – 10 m

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Obstgehölze:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14 - 16 cm

Apfelsorten:

Brettlacher
Bohnapfel
Roter Boskop
Klarapfel
Jakob Fischer
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Weichsel
Frühe rote Meckenheimer

Birnensorten:

Alexander Lucas
Conference
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Clapps Liebling

Zwetschgen-/Pflaumensorten:

Niederbayerische Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Graf Althaus Reneklode

Die 2. Ausgleichsfläche ist auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche FINr. 884/3, hin zur bestehenden Bebauung, in einer Breite von ca. 10 m als freiwachsender Heckenstreifen auszubilden. Es sind auf dieser Fläche Sträucher und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzabstand 8 – 10 m; Bäume 1. und 2. Ordnung. Pflanzabstand Sträucher 2 – 3 m.

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus exelsoir	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Str. 2 xv, oB, Höhe: 60 – 100

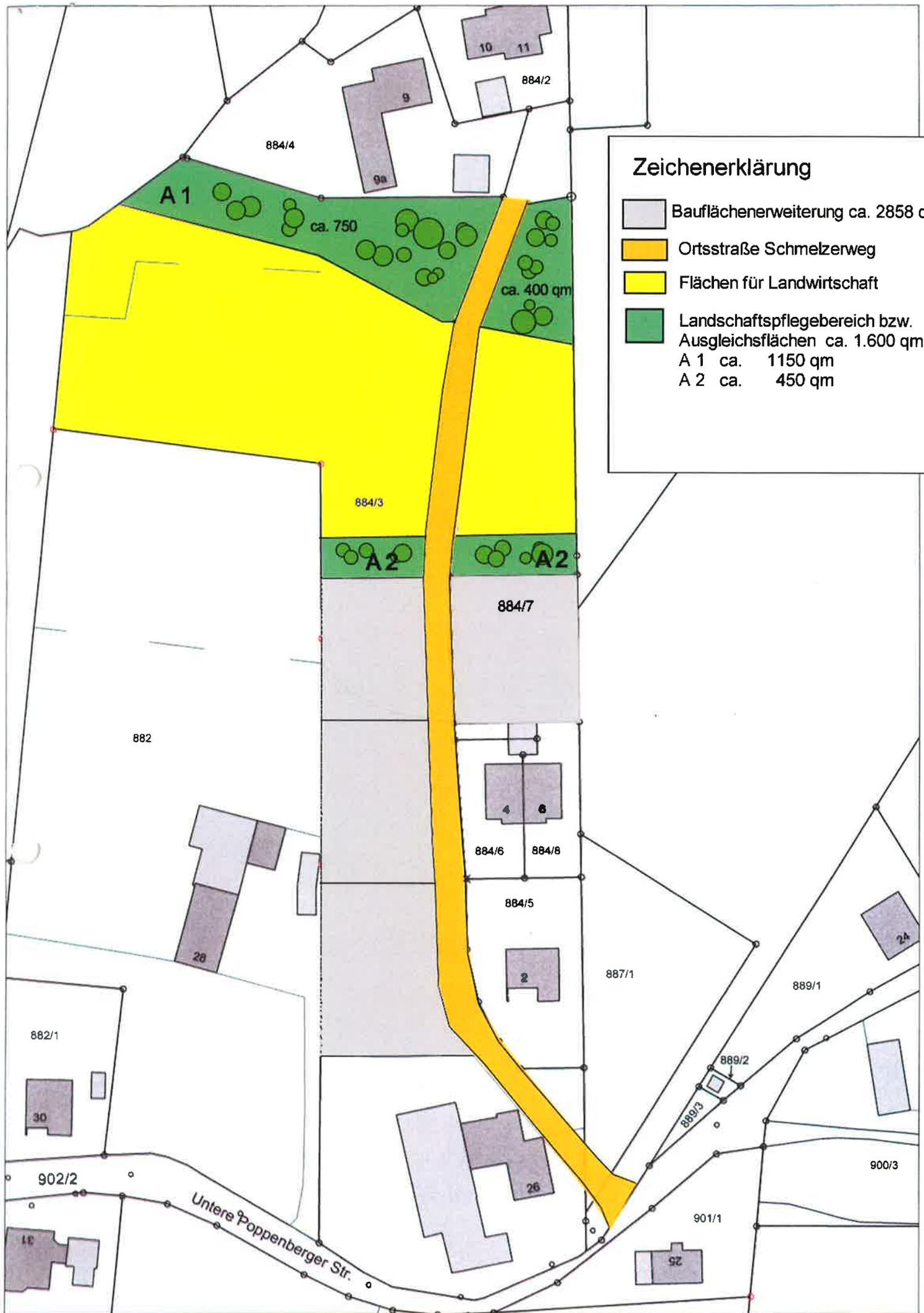
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Strauchrose
Rubus fruticosus	Wildebrombeere
Viburnum opulus	Schneeball

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin



Zeichenerklärung

- Bauflächenerweiterung ca. 2858 qm**
- Ortsstraße Schmelzerweg**
- Flächen für Landwirtschaft**
- Landschaftspflegebereich bzw. Ausgleichsflächen ca. 1.600 qm**
 A 1 ca. 1150 qm
 A 2 ca. 450 qm

Bauflächenerweiterung Nr. 13

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



O s w a l d

1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 13 = FINr. 911 Teilfl., Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. Z. extensiv genutztes Grünland. Es handelt sich hierbei um den bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Die Bebauung dieser Fläche kann als Ortsabrundung eingestuft werden. Die Fläche fällt in die bisherige Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel. Die Fläche fällt in die Kategorie B II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) –Oberer Wert -

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 535 qm

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen:

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen

Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen

Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)

Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche

Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes

Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die v.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 535 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II -unterer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des

Feldes II der Faktor 0,5 gewählt.

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	535 qm
Ausgleichsfaktor	0,5
Ausgleichsbedarf	268 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Grundstückseigentümerin Anke I r m e r bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechende Baufläche die Flächen ihres Grundstückes FINr. 911, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, sowie außerhalb des Landschaftspflegebereichs. Teilbereiche der angebotenen Ausgleichsfläche vor allem die bachbegleitenden Uferzonen haben bereits eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und der Wasserlauf selbst hat eine besondere kulturhistorische Bedeutung. Jedoch ist die Ausgleichsfläche in ihrer ökologischen Bedeutung durch teilweise Intensivierung der vorhandenen Extensiv- und Nasswiesen (durch Düngung, Entwässerung etc.) stark eingeschränkt.

Wegen des z.T. hohen ökologischen Ausgangswertes des Grundstückes ist aus landschaftspflegerischer Sicht ein Flächenzuschlag zur berechneten erforderlichen Ausgleichsfläche notwendig. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist entsprechend ihrer ökologischen Bedeutung auf ein verträgliches Maß festzusetzen.

Entlang der Zufahrt zum Wohngebäude ist die bestehende Birkenallee zu erhalten.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden.

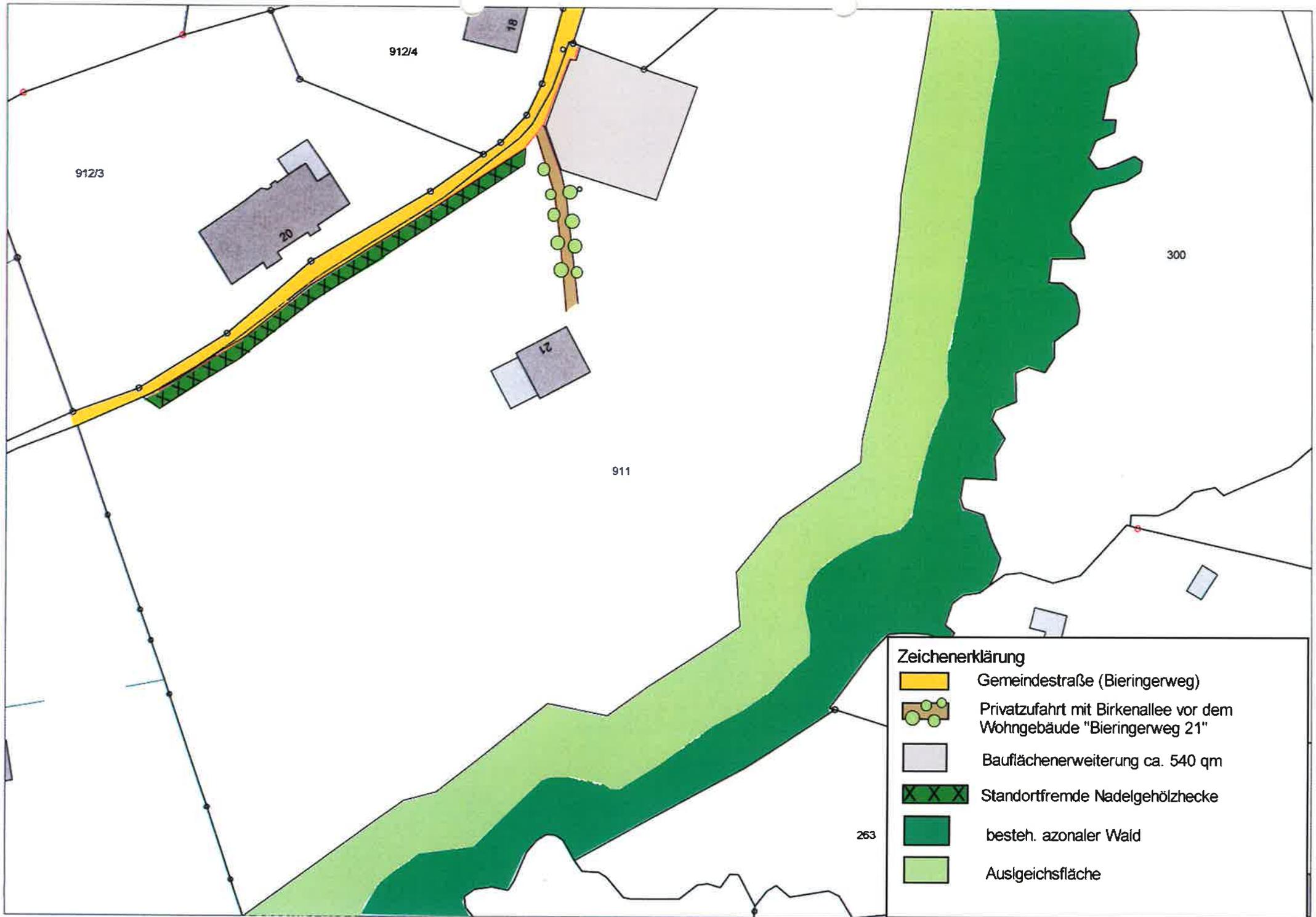
Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

- a) Die bestehende Birkenallee vor dem Wohngebäude „Bieringerweg 21“ ist zu erhalten.
- b) Entlang des Fliesgewässers ist eine 15 m breite Uferschutzzone zu entwickeln.
Die Flächen sind maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und von Pestiziden ist auf der gesamten Grundstücksfläche untersagt.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin



Bauflächenerweiterung Nr. 2

Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“
(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



Oswald

1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 2 = FINr. 863 Tifl., 864 u. 865, Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. T. eine intensiv genutzte Grünlandfläche und z. T. extensiv genutztes frisch bis wechselfeuchtes Grünland. Die Fläche grenzt an Bereiche, die auf Grund ihrer vorkommenden typischen Pflanzengesellschaften der Mädesüß-Hochstaudenflur als schützenswert im Sinne des Art. 13d BayNatSchG einzustufen sind. Weite Bereiche der Fläche sind als landschaftsbildprägende Hanglage einzustufen, die Flächen entlang der Straße sind für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Auch der Landschaftsplan weist diese Flächenbereiche als schutzwürdig aus.

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 5.582 qm.

Weite Bereiche der Fläche sind als landschaftsbildprägende Hanglage einzustufen. Die Fläche entlang der Straße sind für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung = ca. 4409 qm; Kategorie 1 unterer Wert (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die restliche Fläche von ca. 1173 qm ist der Kategorie III –oberer Wert- (Gebiete mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zu zuordnen.

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
Wasser Minimierung der Flächenversiegelung Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)
Boden Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB) Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung) Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
Klima/Luft Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer) Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen
Landschaftsbild Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen
Grünordnerische Maßnahmen Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche entlang der Straße mit 4409 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I**, die restliche Fläche mit 1173 qm des Feldes **B III**.

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des

Feldes I der Faktor **0,5**

Feldes III der Faktor **1,0 gewählt.**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

a) Beeinträchtigte Fläche	4409 qm	
Ausgleichsfaktor	0,5	
Ausgleichsbedarf a)		2205 qm
b) Beeinträchtigte Fläche	1173 qm	
Ausgleichsfaktor	1,0	
Ausgleichsbedarf b)		1173 qm
erforderliche Ausgleichsfläche gesamt:		3378 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Der Grundstückseigentümer Michael Eder bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechenden Bauflächen die Flächen seiner Grundstücke FINr. 863 Tifl., die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt z. T. innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 3.700 qm auf.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden. Es ist festzuhalten, dass die ausgewiesene Ausgleichsfläche eine Fläche von ca. 3.700 qm aufweist. Aus fachlicher Sicht wird es als nicht sinnvoll erachtet, die Ausgleichsfläche anderweitig auszuweisen. Deshalb wird der ausgewiesene Landschaftspflegebereich dementsprechend entwickelt. Nur so können die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nachhaltig gesichert werden. Die kartierte Biotopfläche ist in ihrer Gesamtheit zu erhalten und zu sichern. Sie ist von den Ausgleichsmaßnahmen auszunehmen und wird flächenmäßig nicht angerechnet.

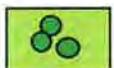
Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

a) Landschaftspflegebereich

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.



Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist der unmittelbar an die Bebauung angrenzende Landschaftsbereich als Heckenstreifen auszubilden.

Es sind auf dieser Fläche Sträucher und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Bäume 1. und 2. Ordnung – Pflanzabstand 8 – 10 m

Sträucher – Pflanzabstand 2 – 3 m.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus exelsoir	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Str. 2 xv, oB, Höhe: 60 – 100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Strauchrose
Rubus fruticosus	Wildebrombeere
Viburnum opulus	Schneeball

Die verbleibende Ausgleichsfläche ist als kräuterreiche Magerwiese zu entwickeln mit maximal einmaliger Mahd pro Jahr. Weidehaltung durch Pferde oder Weidevieh ist unzulässig. Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin

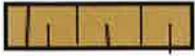
Zeichenerklärung



Bauflächenerweiterung ca. 5580 qm



Biotop, teilweise Art. 13 d BayNatSchG



Rankenböschung mit Extensivwiesenbestand



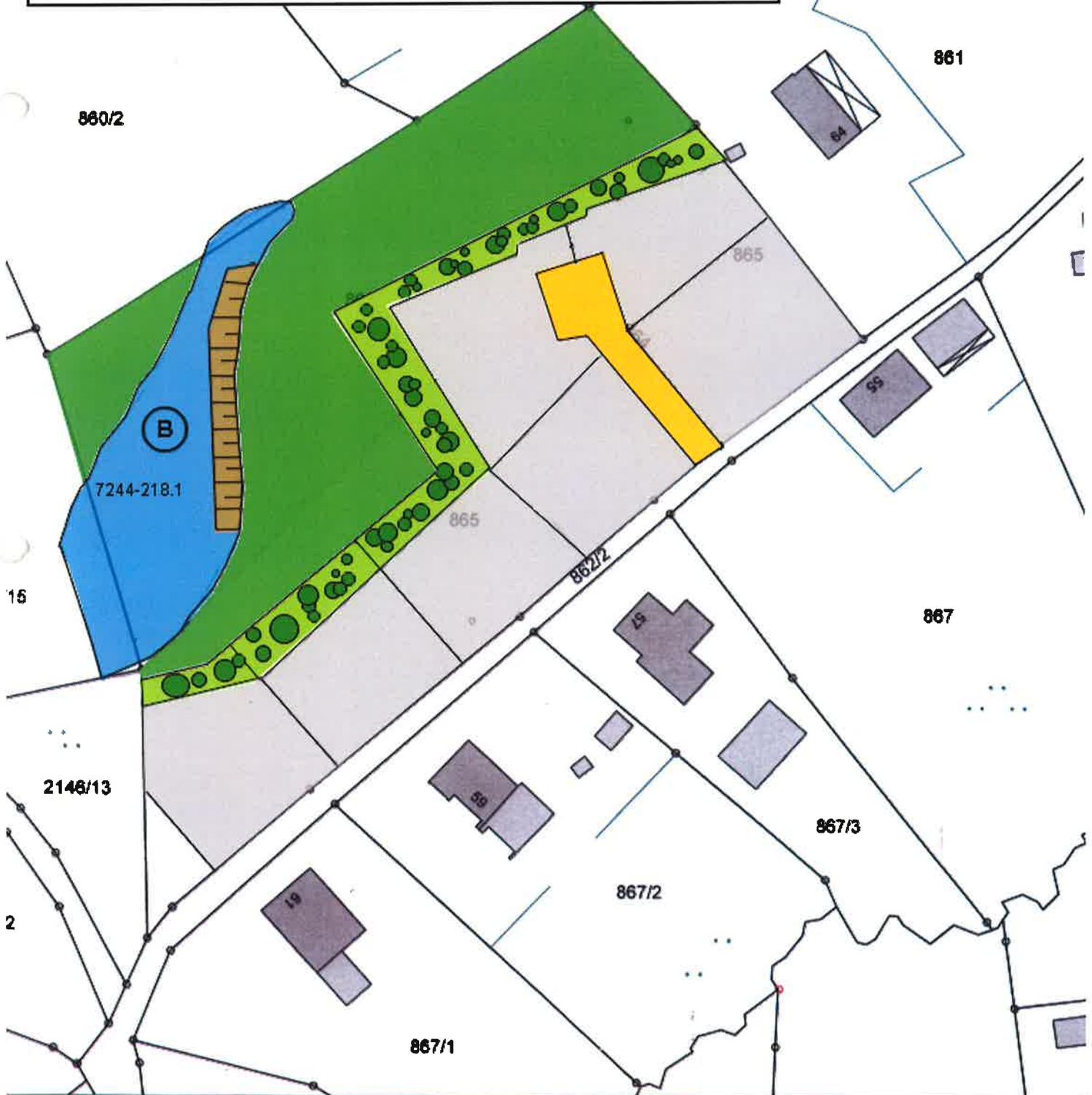
Ausgleichsfläche ca. 3378 qm



Ortsrandeingrünung, Anlage einer Landschaftshecke



Privatzufahrt

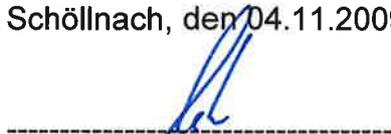


Bauflächenerweiterung Nr. 5

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



O s w a l d
1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 5 = FINr. 843 Tfl., Gemarkung Schöllnach

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 940 qm und ist z.Zt. intensiv genutztes Grünland. Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter gering. Die Fläche fällt in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) –unterer Wert.

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen

Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen

Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern

Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)

Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)

Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)

Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche

Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes

Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen

Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter natur-schutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 940 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Fel-des **B I**.

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Fakto-renspanne des Feldes I der Faktor **0,2**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

a) Beeinträchtigte Fläche	940 qm
Ausgleichsfaktor	0,2

Ausgleichsbedarf	188 qm
-------------------------	---------------

erforderliche Ausgleichsfläche gesamt:	188 qm
---	---------------

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Grundstückseigentümer Johann Müller bietet als Ausgleichsfläche die Fläche ihres Grundstückes FINr. 843, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes. Die Aus-gleichsfläche weist eine Größe von ca. 200 qm auf (sh. Lageplan M 1:1000 – Anlage 3-)

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden. Aus fachlicher Sicht wird es als nicht sinn-voll erachtet, die Ausgleichsfläche anderweitig auszuweisen. Deshalb wird der ausgewiese-ne Landschaftspflegebereich dementsprechend entwickelt. Nur so können die Ziele des Na-turschutzes und der Landschaftspflege nachhaltig gesichert werden.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

a) Landschaftspflegebereich

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.
Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist der unmittelbar an die Bebauung angrenzende Landschaftsbereich in einer Breite von 5 m als Heckenstreifen auszubilden. Es sind auf dieser Fläche Sträucher und Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Bäume 1. und 2. Ordnung – Pflanzabstand 8 – 10 m
Sträucher – Pflanzabstand 2 – 3 m.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus exelsoir	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Str. 2 xv, oB, Höhe: 60 – 100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Strauchrose
Rubus fruticosus	Wildebrombeere
Viburnum opulus	Schneeball

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin

Zeicherklärung:

-  Baufächenerweiterung ca. 940 qm
-  Landschaftspflegebereich = Ausgleichsfläche
-  Neuanlage Heckenstreifen , Breite 5 m

Anlage 3



Bauflächenerweiterung Nr. 7

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



O s w a l d

1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 7 = FINr. 779/2, Gemarkung Schöllnach

Die Fläche ist z. Z. intensiv genutztes Grünland. Sie stellt eine Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld dar. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter gering. Die Fläche fällt in die Kategorie B I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) -Unterer Wert -

Die Erweiterungsfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 10.516 qm

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Vermeidungsmaßnahmen:

Arten und Lebensräume

Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen
Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen
Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern
Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

Wasser

Minimierung der Flächenversiegelung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)

Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB)
Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung)
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung

Klima/Luft

Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer)
Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen

Landschaftsbild

Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche
Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes
Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen

Grünordnerische Maßnahmen

Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Bei dem Grundstück handelt es sich um extensiv genutztes Grünland. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Damit ist die Eingriffsschwere auf dem Grundstück als **Typ B –niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** einzustufen.

Die Erweiterungsfläche mit ca. 10.516 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I -unterer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des

Feldes I der Faktor **0,2 gewählt.**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	10.516 qm
Ausgleichsfaktor	0,2
Ausgleichsbedarf	2.103 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Der Grundstückseigentümer Markus Baumgartner bietet als Ausgleichsfläche für die entsprechenden Bauflächen die Flächen seines Grundstückes FINr. 779/2, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes in dem ausgewiesenen Landschaftspflegebereich. Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 2.700 qm auf.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist der Landschaftspflegebereich in der ausgewiesenen Breite von 12,50 m als Streuobstwiesenstreifen auszubilden. Es sind auf der gesamten Fläche 25 Stück Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzabstand 8 – 10 m

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Obstgehölze:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14 - 16 cm

Apfelsorten:

Brettlacher
Bohnapfel
Roter Boskop
Klarapfel
Jakob Fischer
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Birnensorten:

Alexander Lucas
Conference
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Clapps Liebling

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Weichsel
Frühe rote Meckenheimer

Zwetschgen-/Pflaumensorten:

Niederbayerische Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Graf Althaus Reneklode

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

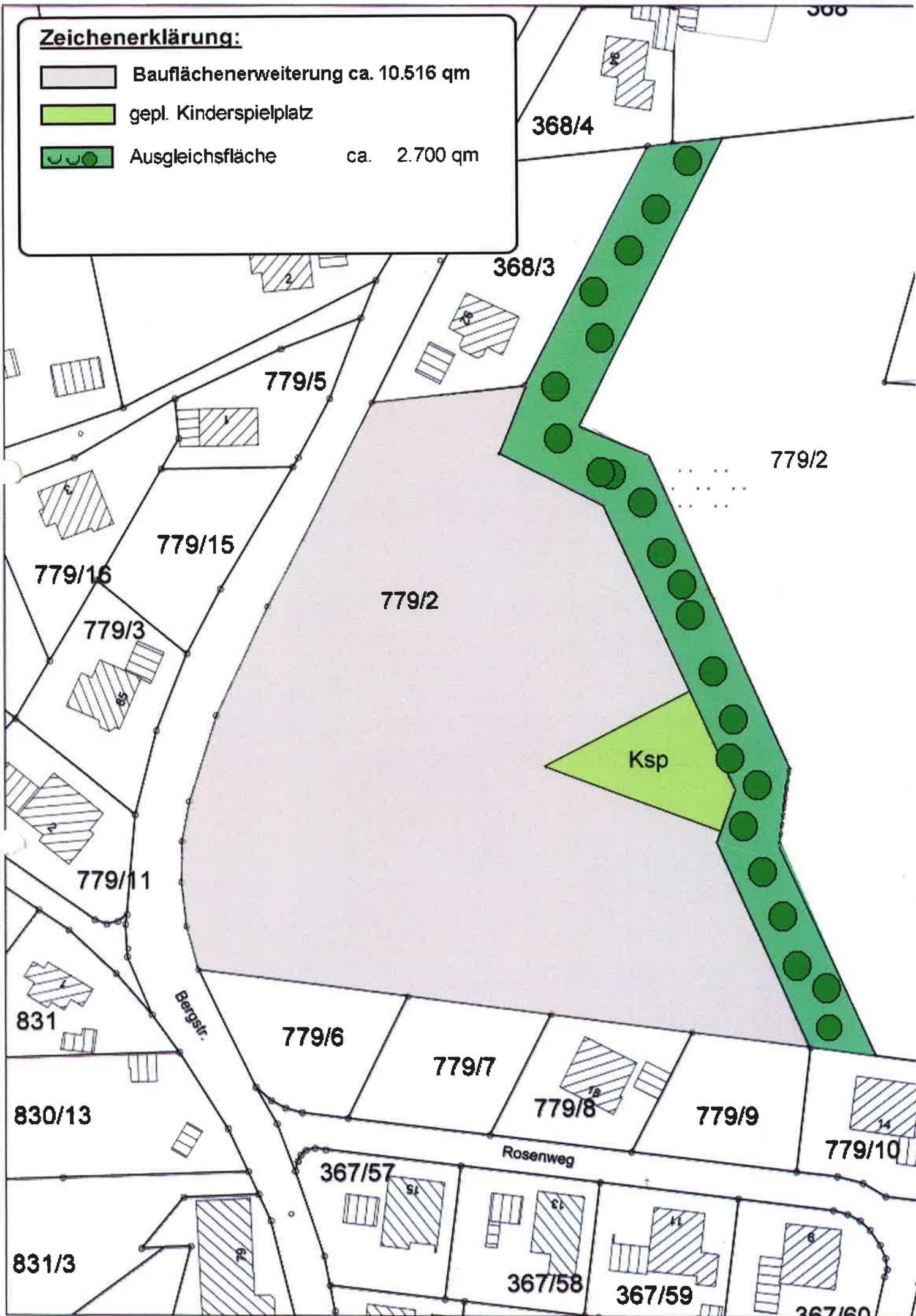
Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin

Zeichenerklärung:

-  Bauflächenerweiterung ca. 10.516 qm
-  gepl. Kinderspielplatz
-  Ausgleichsfläche ca. 2.700 qm



Bauflächenerweiterung Nr. 8

**Begründung
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

(Teilauszug)

Schöllnach, den 04.11.2009



Oswald
1. Bürgermeister

1. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

In Anlehnung an den Leitfaden „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Januar 2003,
Der Ausgleich wird gemäß des Leitfadens ermittelt.

1.1 Erfassen und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Erweiterungsfläche 8 = FINr. 400/2, 400/3, 400/7, 400/6 , Gemarkung Schöllnach

Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von ca. 2485 qm und ist z. Z. landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Die Fläche ist bisherige Ortsrandlage mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen. Die Fläche ist eine Hanglage. Die angrenzenden Grundstücke sind bebaut.

Die Bedeutung der Fläche ist für die Schutzgüter mittel. Die Fläche fällt in die Kategorie B II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) –Oberer Wert-

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Für die geplante Wohnbebauung (WA) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 (Höchstgrenze) festgesetzt. Die überplane Fläche fällt somit unter Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Vermeidungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume Dauerhafte Erhaltung, Schutz und Pflege schützenswerter Gehölzbestände, Einzelbäume und Vegetationsflächen Dauerhafte Sicherung wichtiger Grünverbindungen Erhaltenwerte Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen sind gem. RAS-LG bzw. DIN 18920 zu sichern Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
Wasser Minimierung der Flächenversiegelung Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser (wenn möglich)
Boden Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1 Abs. 5 BauGB) Reduzierung des Versiegelungsgrades (GRZ 0,3 und Festsetzung Minimierung Flächenversiegelung) Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
Klima/Luft Begrünung von Fassaden und auch Flachdächern (Garagendächer) Weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Bereichen mit Bäumen
Landschaftsbild Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen durch Ausweisung von Bebauung freizuhaltender Bereiche Sicherung gewachsener Ortsränder, Neuanlage von Streuobstwiesen, Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bereich der Siedlungsränder zum Aufbau eines gewachsenen Ortsrandes Strukturierung des Planungsgebietes mit Bäumen
Grünordnerische Maßnahmen Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Durch die o.g. Maßnahmen wird zu einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung beigetragen.

1.3 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsfläche

Die Erweiterungsfläche mit ca. 2.485 qm entspricht einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B II -oberer Wert-**

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Auf Grund der Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes aus Liste 1 a, 1 b und 1 c und der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird aus der Faktorenspanne des Feldes II der Faktor **0,5 gewählt.**

Ausgleichsbedarf /Kompensationsbedarf

Beeinträchtigte Fläche	2485 qm
Ausgleichsfaktor	0,5
Ausgleichsbedarf	1242 qm

Lage der Ausgleichsfläche:

Die Grundstückseigentümer Gschwendtner / Obermeier bieten als Ausgleichsfläche für die entsprechenden Bauflächen eine Teilfläche des Restgrundstückes FINr. 400 an, die nicht als Baufläche im Bebauungsplan ausgewiesen ist, an. Die Ausgleichsfläche grenzt an das Baugrundstück an und liegt z. T. außerhalb des Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes. Die angebotene Fläche ist z. Zt. intensiv genutztes Grünland. Im Norden der Ausgleichsfläche liegt eine kartierte Biotopfläche. Die Ausgleichsfläche ist nach Norden geneigt und fällt zur Biotopfläche hin ab.

Die Biotopfläche wird wie folgt beschrieben:

BiotopNr. lt. Landschaftsplan: B 82.01 und B 82.02, amtliche Biotop Nr. 7245-0281-001; Biotoptitel: Schmales Feuchtbiotop westlich bis nördliche Lehenreuth und Extensivwiese östliche Lehenreuth.

Beschreibung: Westlich bis nördlich Lehenreuth ist eine breitere Senke zwischen Wohnbebauung ausgebildet, auf deren Grund eine begradigter Bachgraben durch Intensivwiesen zieht. Er wird begleitet von schmalen Streifen von Nasswiesen, feuchten bis wechselfeuchten Extensivwiesen sowie kleinflächig von Braunseggen-Sumpf, Hochstaudenflur und Feuchtgebüschchen. Im östlichen Bereich von Lehenreuth ist eine Extensivwiese ausgebildet, größtenteils von Wohnbebauung umgeben.

Die Ausgleichsfläche weist eine Größe von ca. 1510 qm auf.

Fazit:

Die angebotene Ausgleichsfläche kann durch geeignete Maßnahmen in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt nachhaltig gesteigert werden.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Es gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes:



In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.

Die Grünflächen müssen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden, maximal zweimalige Mahd pro Jahr.

Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

Eine Umzäunung des Landschaftspflegebereiches ist nicht erlaubt.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen ist die Ausgleichsfläche von 740 qm (ca. 10 m breiter Streifen nördlich an Bebauung angrenzend) der aus ausgewiesenen Ausgleichsfläche als Streuobstwiese auszubilden. Es sind auf der gesamten Fläche mindestens 20 Stück Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzabstand 8 – 10 m

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen

Es gilt folgende Artenliste und die vorgegebene Pflanzqualität ist bindend:

Obstgehölze:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14 - 16 cm

Apfelsorten:

Brettlacher
Bohnapfel
Roter Boskop
Klarapfel
Jakob Fischer
Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Gravensteiner

Birnensorten:

Alexander Lucas
Conference
Gute Luise
Vereinsdechantbirne
Clapps Liebling

Kirschsorten:

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Weichsel
Frühe rote Meckenheimer

Zwetschgen-/Pflaumensorten:

Niederbayerische Hauszwetschge
Wangenheimer Frühzwetschge
Große grüne Reneklode
Graf Althaus Reneklode

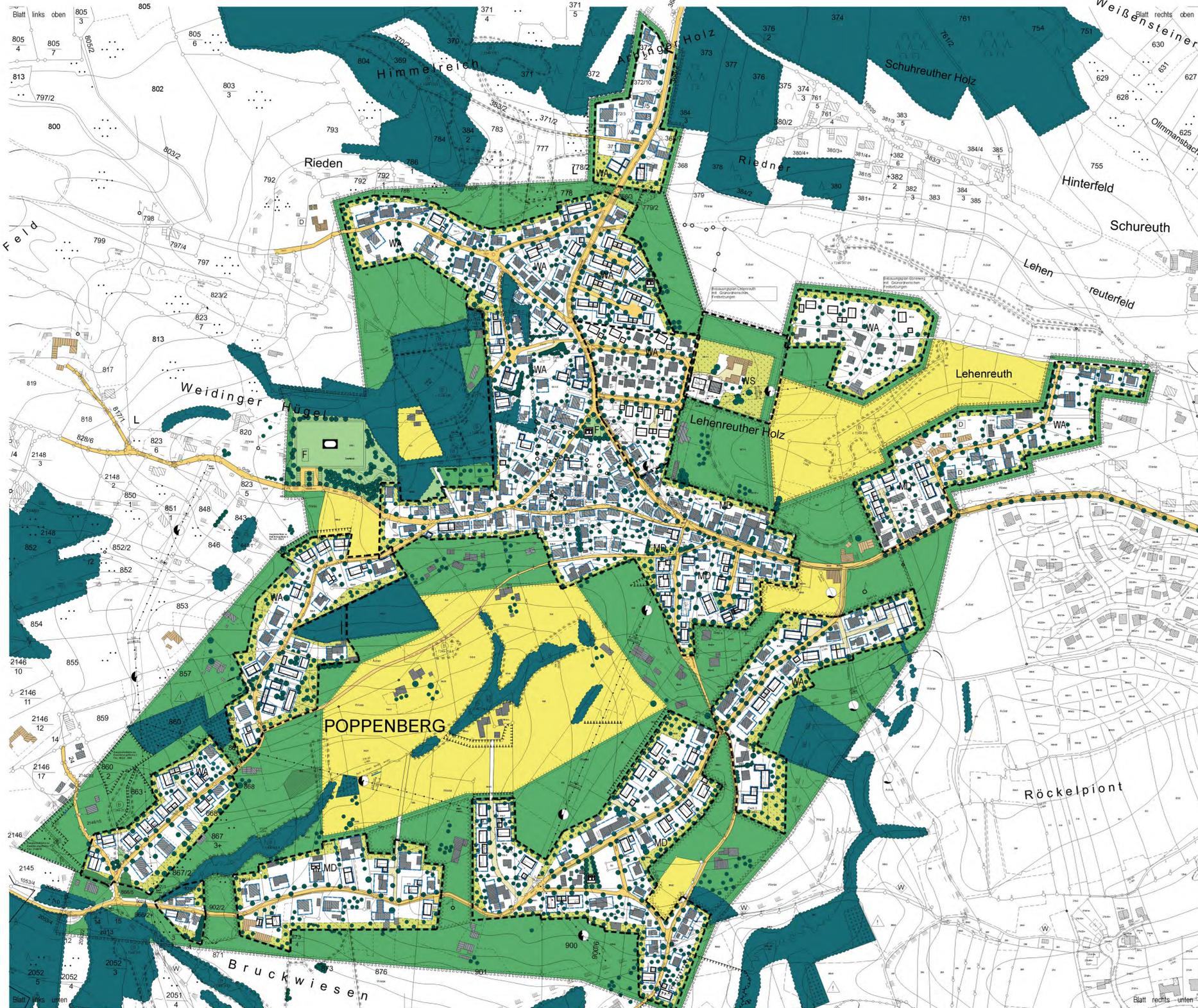
Die restliche Teilfläche der Ausgleichsfläche von 500 qm (ca. 10 m breiter Streifen angrenzend an Streuobstwiese) ist als extensives Grünland zu nutzen. Die Flächen sind maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und von Pestiziden ist auf der gesamten Grundstücksfläche untersagt.

Sämtliche Maßnahme sind mit dem Landratsamt Deggendorf –SG Untere Naturschutzbehörde – abzustimmen.

Fazit:

Aufgrund der oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Baumaßnahmen auf den Erweiterungsflächen aus Sicht der Fachplanung kompensiert.

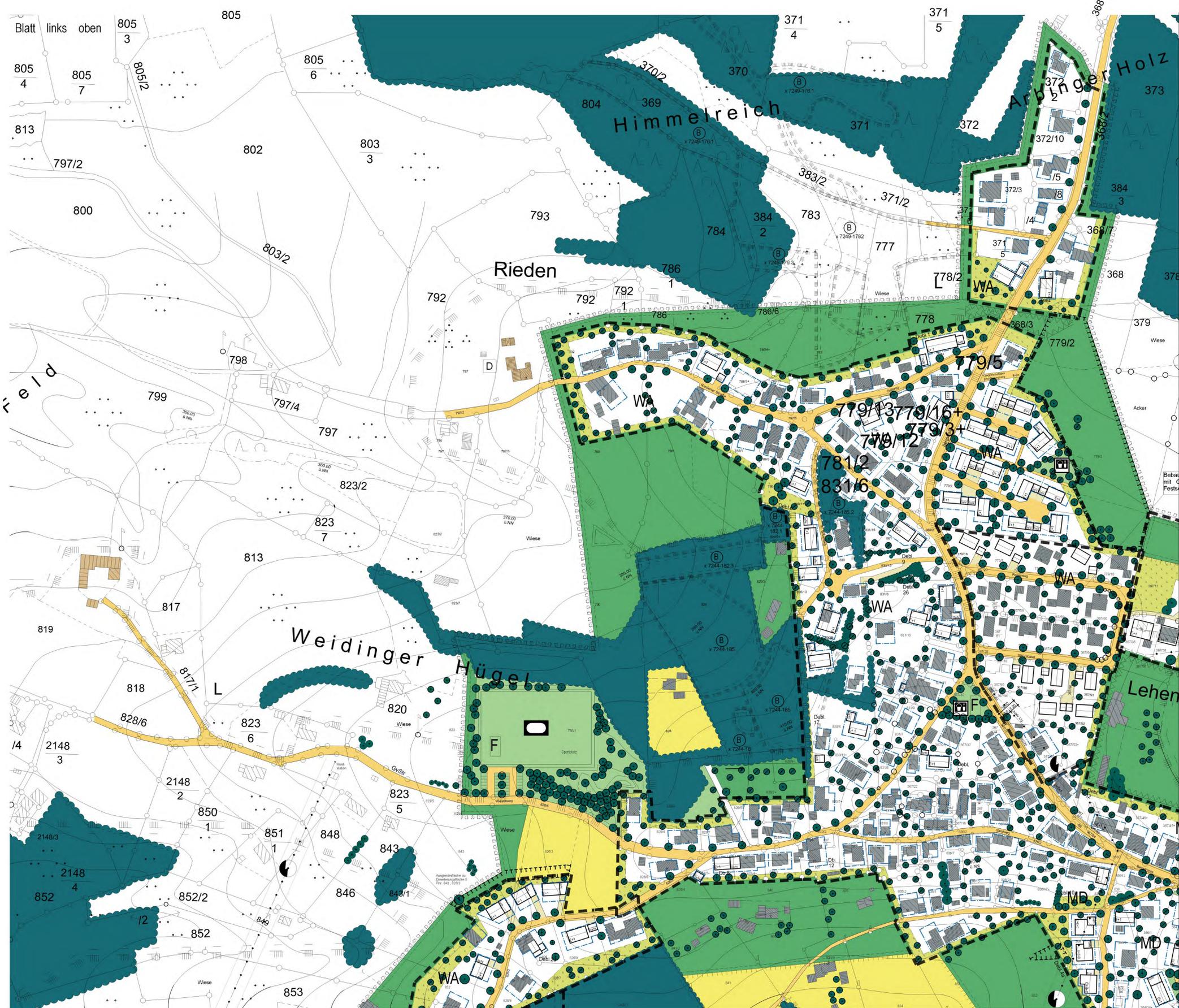
Aufgestellt:
Doris Gruber
Landschaftsarchitektin



1.1	Festsetzungen	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft
1.1.1	Festsetzungen Bebauungsplan	
1.1.1.0	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1.1.1	Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO	
	WS	
	WA	
	MD	
1.1.2	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO	
	Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 BauNVO allgemein zulässig festgesetzt. Geringfügig abweichend ist sich nach Art. 6 Abs. 3 S. 7 BayBO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 (Höchstgrenze)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5 (Höchstgrenze)
E11	Zahl der Vollgeschosse	Maximal zwei Vollgeschosse
	immerehalb der Ortsrandzone	Dach- und Untergeschossbau
	Teilweise in den Hang gebaute Erdgeschosse mit Kellerkellern und Geschosse mit integrierten Garagen zählen als Vollgeschosse.	
	Höhe der baulichen Anlagen	Wandhöhe: max. 4,75m bei einem Vollgeschoss
	traufseitig max. 7,50m bei zwei Vollgeschossen sowie U+E+D	
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf, traufseitig gemessen.	
1.1.3	Abstandsflächen	Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO
1.2.0	Überbaubare Grundstücke, Bauweise	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeanteile ist in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
1.2.1	Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO	
1.2.2	Untergrenzte Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig	
1.2.3	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO	Festrichtung zwingend festgesetzt
1.2.4	vorgeschlagene Festrichtung, nicht zwingend festgesetzt	Der längsgerichtete, rechteckige Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen ist beizubehalten, wobei parallel zur Frontseite Grundstücke die längere Gebäudefläche verlaufen muß.
1.2.5	entfällt	
1.3.0	entfällt	
1.4.0	Flächen für Stellplätze und Garagen	Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.4.1	Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.	
1.4.2	Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Bestimmte Flächen sind zulässig.	
1.4.3	An Garagen angebaute Nebengebäude, z.B. als Schuppen oder Holzlegern, sind profiliglich mit den Garagen auszuführen.	
1.4.4	Garagenplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0m vom Garageneingang zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit wasserundurchlässigen, versenkenfähigen Belägen ausgeführt werden.	
1.4.5	Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächennasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentlichen Straßen bzw. Gehwegbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.	
1.5.0	entfällt	
1.6.0	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
1.6.1	Zulässig sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen	
1.7.0-1.9.0	entfällt	
1.10.0	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, siehe auch Festsetzungen der Grünordnung 2.2.0.
1.11.0	Verkehrsflächen / Erschließung	
	Verkehrsflächen, öffentlich	
	Privatweg	
1.12.0-1.14.0	entfällt	
1.15.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan	
1.16.0	entfällt	
1.17.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan	
1.18.0-1.24.0	entfällt	
1.25.0-1.26.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan	
1.27.0	Geltungsbereich	
1.27.1	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
1.27.2	räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes	
1.27.3	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen	
1.28.0	Bauliche Gestalt	(Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien gem. Art. 99 BayBO)
	gewandtes Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach	
	Abgeschneppungen über Freizeitanne und Balkonen sind erlaubt.	
	Dachneigung	18 - 36°
	Dachdeckung	Ziegel oder Betondachsteine in naturrot, braun, schiefergrau, anthrazit oder schwarz, Blech silbergrau bei untergeordneten Bauten.
	Dachgauben	Zulässigkeit von Schleppgauben gemäß Bekanntmachung vom 22/07/07 bei E+D ab 30° Dachneigung Pro Dachfläche max. 2 Stück Einzelgaube max. 3m ² , jedoch pro Dachfläche max. 4m ² .
	Zwischengiebel:	ausseiwandbündig Breite im Verhältnis zur Gebäudelänge mittig oder Abstand zur Giebelwand mind. 2,50m (eine Zimmerterre)
	Querriegel:	gebäudebündig, dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet Breite kleiner als Hauptriegel, max. 1/4 der Gebäudelänge
2	Festsetzungen des Grünordnungsplans	
2.15.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	öffentliche Grünfläche
	Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste unter Pkt. 2.25.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstämme in den unter 2.25.1 genannten Anzahlqualitäten zu pflanzen. Richtwert: mindestens 1 Baum 1. Wuchsklasse oder 1,5 Bäume 2. Wuchsklasse pro 150m ² öffentlicher Grünfläche.	
	Walter sind die RAS Richtlinien für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Ausgabe 1998. Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrsweesen	
2.15.2	Förmlich ausgewiesene Spielplätze sind entsprechend der Funktion mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine ausreichende Besonnung ist dabei zu gewährleisten. Für die Gehölzauswahl ist das Maß Nr. 20/1976, S. 64 zu beachten (Pflanzen mit giftigen Teilen dürfen nicht verwendet werden). Die technische Beschaffenheit sowie die Ausstattung der Spielbereiche mit Geräten muss die DIN 13034 entsprechen, wobei einen kreativen Spielangebot der Vorzug zu geben ist.	
2.15.2	private Grünfläche	Auf jedem privaten Grundstück ist je 200m ² überbaubarer Fläche je ein heimischer Laubbaum 1. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden.). Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Die Messung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen starrer Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig. Hecken sind aus heimischen Laubgehölzarten zusammenzusetzen und in freier Anordnung als freiwachsende Hecken zu pflanzen. Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Für fensterlose Gebäudeanteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m ist eine Fassadenbegrenzung vorgeschrieben. Klettergerüste sind in Dimension und Befestigungsart den spezifischen Ansprüchen der gewählten Pflanzart anzupassen.
2.16.0-2.17.0	entfällt	
2.18.0	Flächen für die Landwirtschaft	Für die Zäunereien sind nur punktförmige Fundamente oder durchlaufende Zaunsockel bis 0,4m Höhe zulässig. Die Zäune sollen einen ca. 10 m hohen Abstand vom Boden erhalten, um Wanderungen von Kleintieren, z.B. Igeln zu ermöglichen. In besonderen Fällen (z.B. Hundehaltung) sind Streifenfundamente bis knapp über OK Gelände zulässig. Einfriedungen sind generell durch freiwachsende Hecken heimischer Laubgehölzarten gemäß Artenliste unter 2.25.1 einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.
2.18.2	Flächen für die Forstwirtschaft	
2.19.0	entfällt	

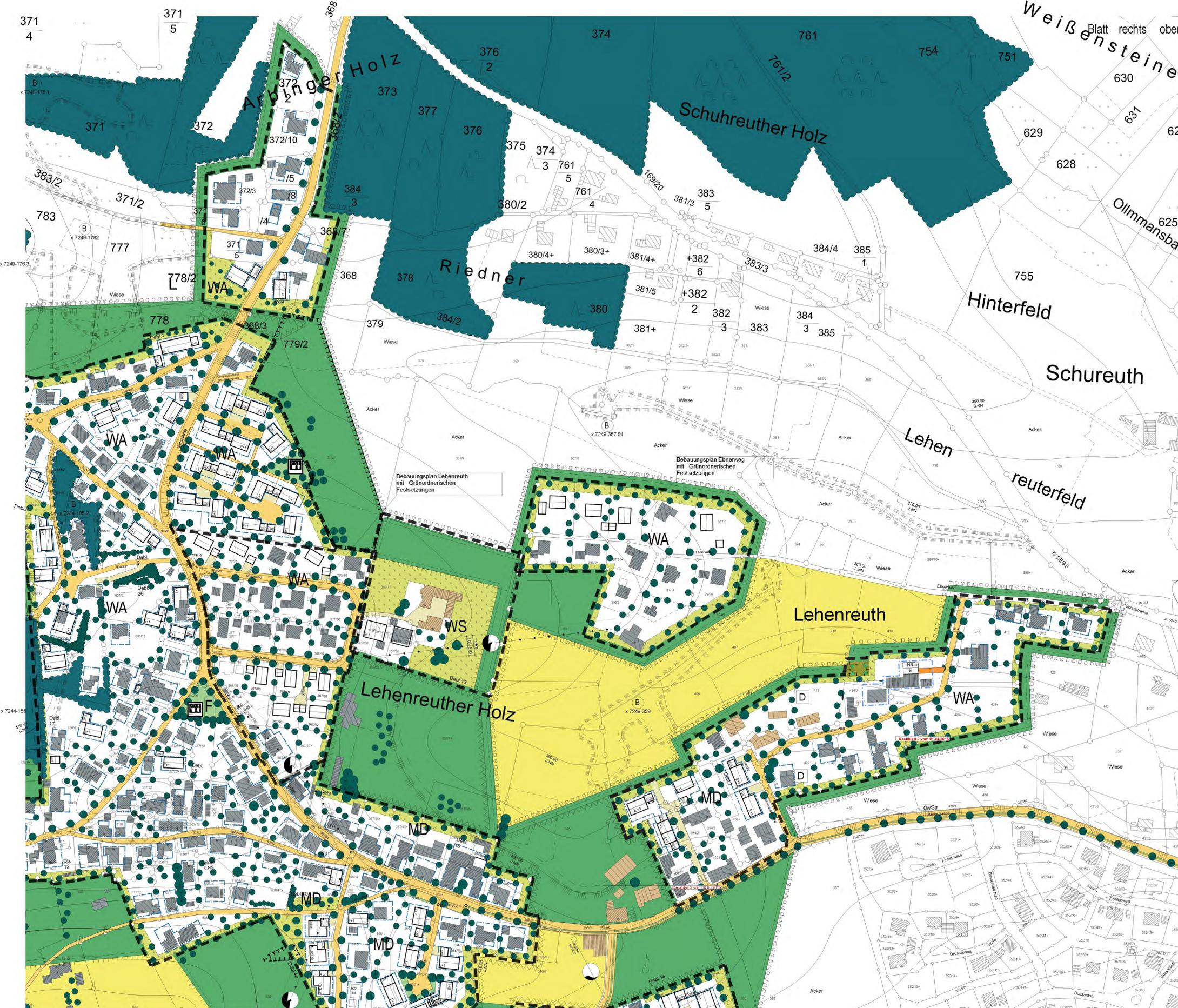
2.19.0	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft	
2.20.1	Landschaftspflegebereich	in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Pflanzungen sind den Planangaben entsprechend vorzunehmen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerrasen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Als Grünland genutzte Flächen sind als kräuterreiche Magerrasen mit maximal einmöglicher Mähfrucht pro Jahr anzulegen. Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. Weichschicht, z.T. trockener) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an entsprechenden Böschungen kräuterreiche Magerrasen neu anzulegen.
2.20.2	Ortsrandzone	innerhalb der Ortsrandzone ist pro 100m ² Fläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzabstand 8-10m. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Geländeeränderungen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Falls dies nicht möglich ist, dürfen sie nur als Böschung im Bereich der Parzellengrenzen und max. 0,75 m hoch ausgeführt werden. Ihre Neigung muss zwischen 1:1 und 1:3 liegen. Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerrasen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Nicht standortgerechte Koniferen sollen entfernt werden. Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschenzäune zulässig. Die Zäune sollen einen ca. 10 m hohen Abstand vom Boden erhalten. Im Bereich der bestehenden Bebauung vorgeschlagene Befestigung wird als Empfehlung ausgesprochen.
2.20.3	Entfernung standortfremder Nadelgehölzmonokulturen	
2.20.4	Umgrenzung kartellierter Biotopeffächen (Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes)	
2.21.0	entfällt	
2.22.0	entfällt	
2.23.0	entfällt	
2.24.0	entfällt	
2.25.0	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
2.25.1	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Bäume 1. Wuchsklasse	Schwarz-Eiche, Spitz-Ahorn, Fraxinus excelsior, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Tilia cordata
	Bäume 2. Wuchsklasse / Obstbäume	Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Malbeere, Eberesche
	Sträucher	Kornelkirsche, Hase, Liguster (giftig), Mandelbaum, Vielblütige Strauchrose, Wilde Brombeere, Schneeball (giftig)
	Algemeines	Die Bepflanzung und Gestaltung der Grünflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenreich und zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
	Artenliste zur Neupflanzung	Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste durchzuführen. Bäume 1. Ordnung: Höchststamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb Bäume 2. Ordnung: Höchststamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb
	Alnus glutinosa	
	Acer platanoides	
	Fraxinus excelsior	
	Quercus robur	
	Tilia cordata	
	Bäume 2. Ordnung:	
	Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb	
	Acer campestre	
	Carpinus betulus	
	Prunus avium	
	Sorbus aria	
	Sorbus aucuparia	
	Obstgehölze	
	Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 bzw. Hecker, 2xv, mB, Höhe 150-300 cm	
	Birnenorten	
	Alexander, Lucas, Conference	
	Klappertüte	
	Cula Luna	
	Vereinsdachtanne	
	Cappps Liebling	
	Gravensteiner	
	Zwetschgen-/Pflaumenorten	
	Niederbayerische Hauszwetschge	
	Wälgertener Frühhätschge	
	Große grüne Renekelde	
	Graf Althaus Renekelde	
	Sträucher (eine Auswahl)	
	Sr: 2xv, mB, Höhe: 95-100	
	Cornus mas	
	Cornus sanguinea	
	Cornus avellana	
	Ligustrum vulgare	
	Rosa canina	
	Rosa multiflora	
	Rubus fruticosus	
	Viburnum opulus	
	Geschrittene Hecken	
	Acer campestre	
	Carpinus betulus	
	Figus sylvatica	
	Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung	
	Die zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.	
	Pflanzentichte und Pflanzraum	Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzraumgrößen (Wurzelraum) anzuhalten: Bodenstamm bzw. unverseitigte Baumstämme oder entsprechende Baumstammabdeckung in einer Größe von mind. 6m ² , Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m
2.25.2	Erhaltung	
	zu erhaltender Baum 1. Wuchsklasse	
	zu erhaltender Obstbaum	
	zu erhaltender Gehölzbestand	
	zu erhaltender Strauchbestand	
	Die zum Erhalt dargestellten Bäume und Pflanzbestände des Geltungsbereiches sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Pflanzbestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 zu veranlassen.	
2.26.0	Abböschungen und Auffüllungen	Sitzmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer Länge von maximal 3,00 m zulässig. Zulässige Ausführung: Sichtbeton-begrünt, verputzt oder geschlämmte Mauer - begrünt Naturstein - Trockenmauer Granitmauer, Bruch-, Werkstein
2.27.0	Einfriedigungen	Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstrassen sind sockellose Einfriedungen aus Holzstäben, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung und transparenten Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die straßenseitigen Zäune sind 1,00 m von der Straße zurückzusetzen. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig. Naturstein - Trockenmauer Granitmauer, Bruch-, Werkstein
	Sonstige Abböschungen bzw. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m, bei einem Steigungsverhältnis von 1:1,5-1:3 zulässig. Einfriedungen sind generell durch freiwachsende Hecken heimischer Laubgehölzarten gemäß Artenliste unter 2.25.1 einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.	

3.0	Hinweise	
3.1	Schutz des Oberbodens	Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verdichtung zu schützen gemäß DIN 18916/3. Die Zwischengenerierung erfolgt auf Meilen mit Ansatz einer Zwischengenerierung.
3.2	Freizeiteinrichtungen	Freizeiteinrichtungen müssen dem Kriterium qualifizierter Bundesmann/-frau erstellt werden, gemäß dem Kriterienkatalog des Bundes deutsche Landschaftsarchitekten (BDLA).
3.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser	Es wird empfohlen das Regenwasser zur Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser, nach Filterung in Zisternen aufzufangen.
3.4	Unterbringung von Leitungen	Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen sind die Mindestabstände gem. DIN 1959 einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
3.5	Grenzabstände von Pflanzen (AGBG Art. 47 f.)	- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe - mind. 2,00 m für Bäume über 2,50 m Höhe
3.6	Wasser / Abwasser	Es ist mit Hangschichten- und Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtwassers oder von Drainagewässern in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DIN 1986 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsanlage.
	Hinweise durch Planzeichen	
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude	
	landwirtschaftliche Nebenverbauwerke	
	bestehende Grundstücksfläche	
	bestehende Flumnummer	
	Höhenschnitlinie 360 m u. NN	
	vorgeschlagene Grundstücksfläche	
	bestehende oberirdische Elektro-Mittelspannungslleitung	
	bestehende unterirdische Elektro-Mittelspannungslleitung	
	bestehender Wasserabgabeschacht	
	Einzeleinlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen	
	Sportplatz	
	kartelliertes Biotop	
	Landschutzgebiet	
	Feuchtwiese, schützenswertes Biotop	
	vorh. Fischteich	
	verorteter Bachlauf, Verortung entfernen, Bachlauf renaturieren	
	Gewässer 3. Ordnung	
	Hauptwandlung	
	Freizeiteinrichtungenplan notwendig	
	Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald"	
Verfahrensvermerke:		
1.	Aufstellungsbeschluss:	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 07.09.2000 die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
2.	Freihändige Öffentlichkeitsbeteiligung:	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.02.2002 hat in der Zeit vom 27.02.2002 bis 15.03.2002 stattgefunden.
3.	Billigungsbeschluss:	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" in der Fassung vom 1.04.2002 und die Begründung in seiner Sitzung vom 11.04.2002 gebilligt.
4.	Öffentliche Auslegung:	Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" in der Fassung vom 1.04.2002 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2002 bis 22.07.2002 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Mitteilung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5.	Einmalige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" in der Fassung vom 03.12.2009 wurde neben geänderter Partizipation, geänderter Begründung und naturtechnischer Eingriffserklärung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauGB (beschrieben und verkürzte Dauer) in der Zeit vom 18.08.2009 bis 02.09.2009 öffentlich ausgelegt.
6.	Satzungsbeschluss:	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 02.02.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" mit Begründung und Eingriffserklärung in der Fassung vom 02.02.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
7.	Bekanntmachung im Amtsblatt:	Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" wurde am 02.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan "Poppenberg - Lehenreuth - Rieden" gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wird in der Bekanntmachung hingewiesen.
	Schöllnach, den	
	Mark Schöllnach	
	Oswald 1. Bürgermeister (Siegel)	
	Markt Schöllnach	
	Baugebiet Poppenberg-Lehenreuth-Rieden	
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan	
	Satzungsplan	
	A. Festsetzungsplan	
	Gesamtübersicht	M1/2000
	Planverfasser:	Gruber-Gruber Architekten Habichtstrasse 6 94315 Straubing
	Doris Gruber Landschaftsarchitektin Habichtstrasse 6 94315 Straubing	
	Vorentwurf 26.02.2002	
	1. Entwurf 11.04.2002	
	2. Entwurf 27.02.2002	
	3. Entwurf 03.12.2008	
	Genehmigungsfassung 02.02.2011	
	Blatt 1	



1.1	Festsetzungen	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft
1.1.1	Festsetzungen Bebauungsplan	Landschaftsgebiet
1.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind bebaufähige Flächen nicht zu zulassen, Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig
1.1.3	Art der baulichen Nutzung	Planungen sind den Planangaben entsprechend vorzunehmen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Es gilt die Artikeliste unter Pkt. 2.25.1.
1.1.4	Riemen- und Kleinteile	Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerrasen angelegt, entwickelt und gepflegt werden
1.1.5	Maß der baulichen Nutzung	Als Grünland genutzte Flächen sind als kräuterreiche Mahdwiesen mit maximal dreimaliger Mahd pro Jahr anzulegen
1.1.6	Grundflächenzahl (GFZ)	Vorhandene Bäume mit Extrarasterabstand (z. T. wechselhaft, z. T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Bäume im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an entsprechenden Stellen kräuterreiche Magerrasen neu anzulegen
1.1.7	Geschäftlichkeitszahl (GFZ)	0,5 (Höchstgrenze)
1.1.8	Zahl der Vollgeschosse	0,5 (Höchstgrenze)
1.1.9	Maximal zwei Vollgeschosse	
1.1.10	Dach- und Untergeschosserbau	Teilweise in den Hang gelagert als Erdgeschosse mit Kellerbauten und Geschosse mit integrierten Garagen zählen als Vollgeschosse
1.1.11	Wandhöhe	Die Höhe der baulichen Anlagen Wandhöhe max. 4,70m bei einem Vollgeschoss
1.1.12	Wandhöhe	Wandhöhe max. 7,50m bei zwei Vollgeschossen sowie U+H+D
1.1.13	Grundflächenzahl (GFZ)	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festzulegenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe, traufseitig gemessen
1.1.14	Grundflächenzahl (GFZ)	Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 5 BayBO
1.1.15	Überbaubare Grundstücke, Bauweise	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäude ist in geringfügigen Ausnahmefällen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig
1.1.16	Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO	
1.1.17	Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO	Die untergeordneten Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
1.1.18	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO	
1.1.19	Fruchttragend festgesetzt	
1.1.20	Vorgeschlagene Fruchtstrichung, nicht zwingend festgesetzt	
1.1.21	Der längsgerichtete, rechteckige Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen ist zu erhalten, wobei parallel zur Fronte grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muss	
1.1.22	Flächen für Stellplätze und Garagen	
1.1.23	Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planungen gekennzeichneten Flächen zulässig	
1.1.24	Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begründete Flachdächer sind zulässig	
1.1.25	An Garagen angebaute Nebengebäude, z.B. als Schuppen oder Holzgaragen, sind profilig mit den Garagen auszuführen	
1.1.26	Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0m vom Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Platzraum muss in seiner Gesamtheit erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen	
1.1.27	Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächengewässer von befestigten Flächen sind zu erhalten und in dieser Weise zu erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen	
1.1.28	Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste durchzuführen	
1.1.29	Hochstamm: SW, mB, SU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb	
1.1.30	Bäume 2. Ordnung	
1.1.31	Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche
1.1.32	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
1.1.33	Fraxinus excelsior	Eiche
1.1.34	Quercus robur	Stiel-Eiche
1.1.35	Tilia cordata	Winter-Linde
1.1.36	Bäume 2. Ordnung	
1.1.37	Hochstamm: SW, mB, SU 15-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb	
1.1.38	Bäume 1. Wachstumsklasse	
1.1.39	Bäume 2. Wachstumsklasse	
1.1.40	Obstbäume	
1.1.41	Die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen	
1.1.42	Artenliste zur Neupflanzung	
1.1.43	Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste durchzuführen	
1.1.44	Bäume 1. Ordnung	
1.1.45	Bäume 2. Ordnung	
1.1.46	Bäume 3. Ordnung	
1.1.47	Bäume 4. Ordnung	
1.1.48	Bäume 5. Ordnung	
1.1.49	Bäume 6. Ordnung	
1.1.50	Bäume 7. Ordnung	
1.1.51	Bäume 8. Ordnung	
1.1.52	Bäume 9. Ordnung	
1.1.53	Bäume 10. Ordnung	
1.1.54	Bäume 11. Ordnung	
1.1.55	Bäume 12. Ordnung	
1.1.56	Bäume 13. Ordnung	
1.1.57	Bäume 14. Ordnung	
1.1.58	Bäume 15. Ordnung	
1.1.59	Bäume 16. Ordnung	
1.1.60	Bäume 17. Ordnung	
1.1.61	Bäume 18. Ordnung	
1.1.62	Bäume 19. Ordnung	
1.1.63	Bäume 20. Ordnung	
1.1.64	Bäume 21. Ordnung	
1.1.65	Bäume 22. Ordnung	
1.1.66	Bäume 23. Ordnung	
1.1.67	Bäume 24. Ordnung	
1.1.68	Bäume 25. Ordnung	
1.1.69	Bäume 26. Ordnung	
1.1.70	Bäume 27. Ordnung	
1.1.71	Bäume 28. Ordnung	
1.1.72	Bäume 29. Ordnung	
1.1.73	Bäume 30. Ordnung	
1.1.74	Bäume 31. Ordnung	
1.1.75	Bäume 32. Ordnung	
1.1.76	Bäume 33. Ordnung	
1.1.77	Bäume 34. Ordnung	
1.1.78	Bäume 35. Ordnung	
1.1.79	Bäume 36. Ordnung	
1.1.80	Bäume 37. Ordnung	
1.1.81	Bäume 38. Ordnung	
1.1.82	Bäume 39. Ordnung	
1.1.83	Bäume 40. Ordnung	
1.1.84	Bäume 41. Ordnung	
1.1.85	Bäume 42. Ordnung	
1.1.86	Bäume 43. Ordnung	
1.1.87	Bäume 44. Ordnung	
1.1.88	Bäume 45. Ordnung	
1.1.89	Bäume 46. Ordnung	
1.1.90	Bäume 47. Ordnung	
1.1.91	Bäume 48. Ordnung	
1.1.92	Bäume 49. Ordnung	
1.1.93	Bäume 50. Ordnung	
1.1.94	Bäume 51. Ordnung	
1.1.95	Bäume 52. Ordnung	
1.1.96	Bäume 53. Ordnung	
1.1.97	Bäume 54. Ordnung	
1.1.98	Bäume 55. Ordnung	
1.1.99	Bäume 56. Ordnung	
1.1.100	Bäume 57. Ordnung	
1.1.101	Bäume 58. Ordnung	
1.1.102	Bäume 59. Ordnung	
1.1.103	Bäume 60. Ordnung	
1.1.104	Bäume 61. Ordnung	
1.1.105	Bäume 62. Ordnung	
1.1.106	Bäume 63. Ordnung	
1.1.107	Bäume 64. Ordnung	
1.1.108	Bäume 65. Ordnung	
1.1.109	Bäume 66. Ordnung	
1.1.110	Bäume 67. Ordnung	
1.1.111	Bäume 68. Ordnung	
1.1.112	Bäume 69. Ordnung	
1.1.113	Bäume 70. Ordnung	
1.1.114	Bäume 71. Ordnung	
1.1.115	Bäume 72. Ordnung	
1.1.116	Bäume 73. Ordnung	
1.1.117	Bäume 74. Ordnung	
1.1.118	Bäume 75. Ordnung	
1.1.119	Bäume 76. Ordnung	
1.1.120	Bäume 77. Ordnung	
1.1.121	Bäume 78. Ordnung	
1.1.122	Bäume 79. Ordnung	
1.1.123	Bäume 80. Ordnung	
1.1.124	Bäume 81. Ordnung	
1.1.125	Bäume 82. Ordnung	
1.1.126	Bäume 83. Ordnung	
1.1.127	Bäume 84. Ordnung	
1.1.128	Bäume 85. Ordnung	
1.1.129	Bäume 86. Ordnung	
1.1.130	Bäume 87. Ordnung	
1.1.131	Bäume 88. Ordnung	
1.1.132	Bäume 89. Ordnung	
1.1.133	Bäume 90. Ordnung	
1.1.134	Bäume 91. Ordnung	
1.1.135	Bäume 92. Ordnung	
1.1.136	Bäume 93. Ordnung	
1.1.137	Bäume 94. Ordnung	
1.1.138	Bäume 95. Ordnung	
1.1.139	Bäume 96. Ordnung	
1.1.140	Bäume 97. Ordnung	
1.1.141	Bäume 98. Ordnung	
1.1.142	Bäume 99. Ordnung	
1.1.143	Bäume 100. Ordnung	
1.1.144	Bäume 101. Ordnung	
1.1.145	Bäume 102. Ordnung	
1.1.146	Bäume 103. Ordnung	
1.1.147	Bäume 104. Ordnung	
1.1.148	Bäume 105. Ordnung	
1.1.149	Bäume 106. Ordnung	
1.1.150	Bäume 107. Ordnung	
1.1.151	Bäume 108. Ordnung	
1.1.152	Bäume 109. Ordnung	
1.1.153	Bäume 110. Ordnung	
1.1.154	Bäume 111. Ordnung	
1.1.155	Bäume 112. Ordnung	
1.1.156	Bäume 113. Ordnung	
1.1.157	Bäume 114. Ordnung	
1.1.158	Bäume 115. Ordnung	
1.1.159	Bäume 116. Ordnung	
1.1.160	Bäume 117. Ordnung	
1.1.161	Bäume 118. Ordnung	
1.1.162	Bäume 119. Ordnung	
1.1.163	Bäume 120. Ordnung	
1.1.164	Bäume 121. Ordnung	
1.1.165	Bäume 122. Ordnung	
1.1.166	Bäume 123. Ordnung	
1.1.167	Bäume 124. Ordnung	
1.1.168	Bäume 125. Ordnung	
1.1.169	Bäume 126. Ordnung	
1.1.170	Bäume 127. Ordnung	
1.1.171	Bäume 128. Ordnung	
1.1.172	Bäume 129. Ordnung	
1.1.173	Bäume 130. Ordnung	
1.1.174	Bäume 131. Ordnung	
1.1.175	Bäume 132. Ordnung	
1.1.176	Bäume 133. Ordnung	
1.1.177	Bäume 134. Ordnung	
1.1.178	Bäume 135. Ordnung	
1.1.179	Bäume 136. Ordnung	
1.1.180	Bäume 137. Ordnung	
1.1.181	Bäume 138. Ordnung	
1.1.182	Bäume 139. Ordnung	
1.1.183	Bäume 140. Ordnung	
1.1.184	Bäume 141. Ordnung	
1.1.185	Bäume 142. Ordnung	
1.1.186	Bäume 143. Ordnung	
1.1.187	Bäume 144. Ordnung	
1.1.188	Bäume 145. Ordnung	
1.1.189	Bäume 146. Ordnung	
1.1.190	Bäume 147. Ordnung	
1.1.191	Bäume 148. Ordnung	
1.1.192	Bäume 149. Ordnung	
1.1.193	Bäume 150. Ordnung	
1.1.194	Bäume 151. Ordnung	
1.1.195	Bäume 152. Ordnung	
1.1.196	Bäume 153. Ordnung	
1.1.197	Bäume 154. Ordnung	
1.1.198	Bäume 155. Ordnung	
1.1.199	Bäume 156. Ordnung	
1.1.200	Bäume 157. Ordnung	
1.1.201	Bäume 158. Ordnung	
1.1.202	Bäume 159. Ordnung	
1.1.203	Bäume 160. Ordnung	
1.1.204	Bäume 161. Ordnung	
1.1.205	Bäume 162. Ordnung	
1.1.206	Bäume 163. Ordnung	
1.1.207	Bäume 164. Ordnung	
1.1.208	Bäume 165. Ordnung	
1.1.209	Bäume 166. Ordnung	
1.1.210	Bäume 167. Ordnung	
1.1.211	Bäume 168. Ordnung	
1.1.212	Bäume 169. Ordnung	
1.1.213	Bäume 170. Ordnung	
1.1.214	Bäume 171. Ordnung	
1.1.215	Bäume 172. Ordnung	
1.1.216	Bäume 173. Ordnung	
1.1.217	Bäume 174. Ordnung	
1.1.218	Bäume 175. Ordnung	
1.1.219	Bäume 176. Ordnung	
1.1.220	Bäume 177. Ordnung	
1.1.221	Bäume 178. Ordnung	
1.1.222	Bäume 179. Ordnung	
1.1.223	Bäume 180. Ordnung	
1.1.224	Bäume 181. Ordnung	
1.1.225	Bäume 182. Ordnung	
1.1.226	Bäume 183. Ordnung	
1.1.227	Bäume 184. Ordnung	
1.1.228	Bäume 185. Ordnung	
1.1.229	Bäume 186. Ordnung	
1.1.230	Bäume 187. Ordnung	
1.1.231	Bäume 188. Ordnung	
1.1.232	Bäume 189. Ordnung	
1.1.233	Bäume 190. Ordnung	
1.1.234	Bäume 191. Ordnung	
1.1.235	Bäume 192. Ordnung	
1.1.236	Bäume 193. Ordnung	
1.1.237	Bäume 194. Ordnung	
1.1.238	Bäume 195. Ordnung	
1.1.239	Bäume 196. Ordnung	
1.1.240	Bäume 197. Ordnung	
1.1.241	Bäume 198. Ordnung	
1.1.242	Bäume 199. Ordnung	
1.1.243	Bäume 200. Ordnung	

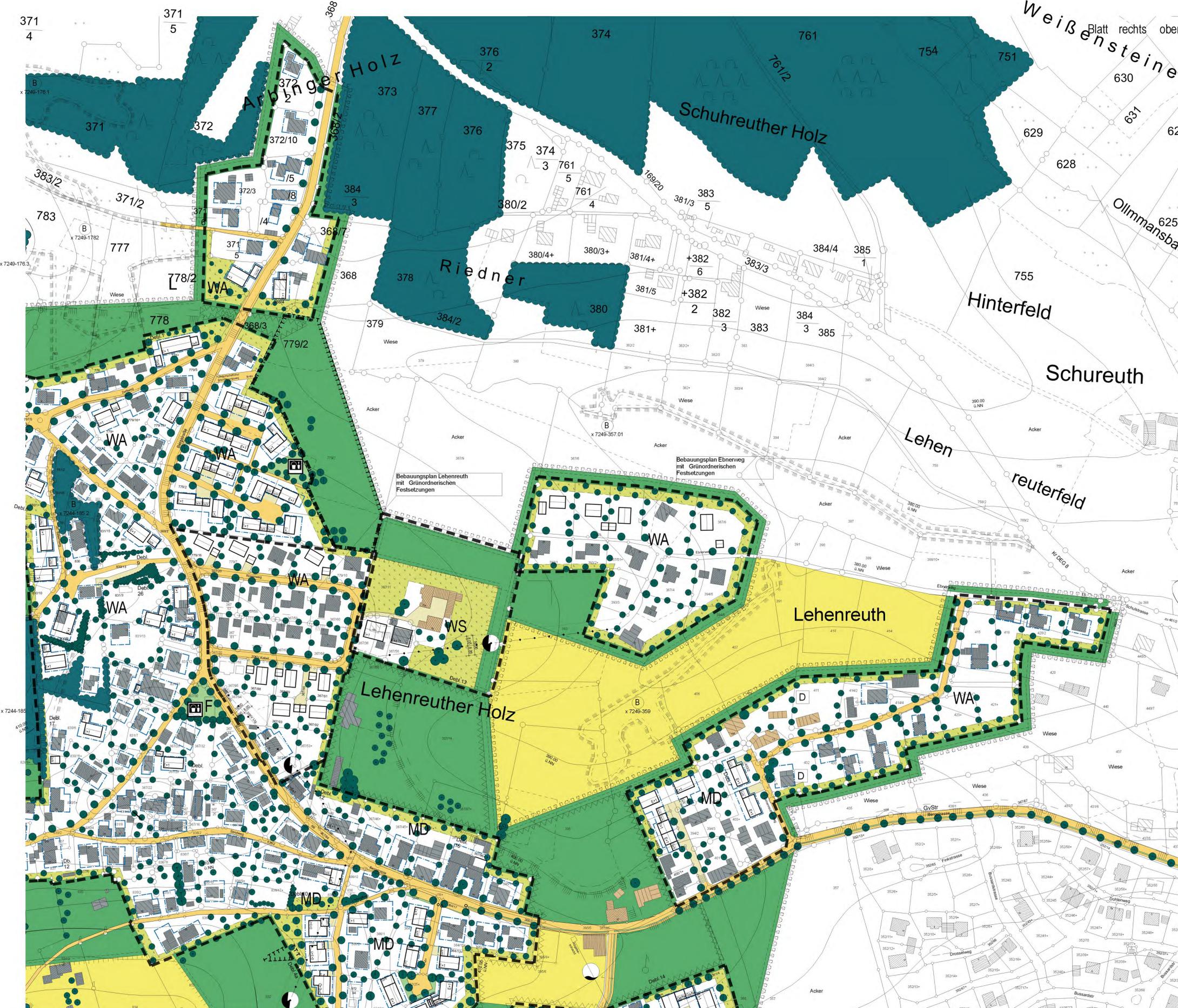
2.19.0	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft	Mülltonnen: Freistehende Mülltonnen in Vorgartenbereichen sind unzulässig. Mülltonnen sind in Garagen, Anbauten oder im Wohngebäude zu integrieren
2.20.1	Landschaftsgebiet	Hinweise
2.20.2	Ortsrandzone	SCHÜZ des Oberbodens Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verdichtung zu schützen gemäß DIN 19515/3. Die Zwischenlagerung erfolgt auf Masten mit Kissen aus Zwischengraben.
2.20.3	Entfernung standortfremder Nadelgehölzdominkulturen	Freiflächenbebauungsplan Der Freiflächenbebauungsplan muss von einem qualifizierten Fachmann/Frau erstellt werden, gemäß dem Kriterienkatalog des Bundes deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA).
2.20.4	Umgrenzung karrierter Biotoptflächen (Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes)	Rückführung von Niederschlagswasser Es wird empfohlen das Regenwasser zur Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser nach Filterung in Zisternen aufzufangen.
2.21.0	entfällt	Unterbringung von Leitungen Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabelstrassen sind die Mindestabstände gem. DIN 1995 einzuhalten und entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
2.21.1	entfällt	Grenzabstände von Pflanzen (AGBG Art. 47 ff.) - mind. 0,50 m für Bäume, Straucher und Hecken unter 2,0 m Höhe - mind. 2,00 m für Bäume über 2,0 m Höhe
2.21.2	entfällt	Wasser / Abwasser Es ist mit Hangschichten- und Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtwassers oder von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
2.21.3	entfällt	Die DIN 1986 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungsplanung.
2.21.4	entfällt	Hinweise durch Planzeichen
2.21.5	entfällt	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
2.21.6	entfällt	landwirtschaftliche Nebeneinbauten
2.21.7	entfällt	bestehende Grundstücksgränze
2.21.8	entfällt	bestehende Flumnummer
2.21.9	entfällt	Höhenrichtlinie 360 m ü. NN
2.21.10	entfällt	vorgeschlagene Grundstücksgränze
2.21.11	entfällt	bestehende oberirdische Elektro-Mittelspannungslinie
2.21.12	entfällt	bestehende unterirdische Elektro-Mittelspannungslinie
2.21.13	entfällt	bestehende Wasserabgabestelle
2.21.14	entfällt	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturlandmüter), die dem Denkmalschutz unterliegen
2.21.15	entfällt	Sportplatz
2.21.16	entfällt	kartiertes Biotop
2.21.17	entfällt	Landschaftsschutzgebiet
2.21.18	entfällt	Feuchtwiese, schützenswertes Biotop
2.21.19	entfällt	vorn. Fischteich
2.21.20	entfällt	verhorhter Bachlauf, Verrohrung entfernen, Bachlauf renaturieren
2.21.21	entfällt	Gewässer 3. Ordnung
2.21.22	entfällt	Hauptwandweg
2.21.23	entfällt	Freiflächenbebauungsplan notwendig
2.21.24	entfällt	Grenze des Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
2.22.0	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen	
2.25.1	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
2.25.2	Bäume 1. Wachstumsklasse	
2.25.3	Bäume 2. Wachstumsklasse	
2.25.4	Obstbäume	
2.25.5	Alnus glutinosa	Schwarz-Eiche
2.25.6	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
2.25.7	Fraxinus excelsior	Eiche
2.25.8	Quercus robur	Stiel-Eiche
2.25.9	Tilia cordata	Winter-Linde
2.25.10	Bäume 2. Ordnung	
2.25.11	Hochstamm: SW, mB, SU 15-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb	
2.25.12	Bäume 1. Wachstumsklasse	
2.25.13	Bäume 2. Wachstumsklasse	
2.25.14	Obstbäume	
2.25.15	Die Begrünung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, entsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der	



- 1.1.1. Festsetzungen
- 1.1.2. Festsetzungen Bebauungsplan
- 1.1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 1.1.1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1.1. Kleinsiedlungsgebiete nach § 4 BauNVO
- 1.1.1.2. Dorfgemeinschaftsgebiet nach § 5 BauNVO
- 1.1.2. Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1. Grundflächenzahl (GFZ)
- 1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)
- 1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen
- 1.2.4. Abstandsflächen
- 1.2.5. Überbaubare Grundstücke, Bauweise
- 1.2.6. Festschreibung zweigeteilt festgesetzt
- 1.2.7. Festschreibung zweigeteilt festgesetzt
- 1.2.8. Geltungsbereich
- 1.2.9. räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.2.10. Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen
- 1.2.11. Baulinien
- 1.2.12. Dachform
- 1.2.13. Dachneigung
- 1.2.14. Dachdeckung
- 1.2.15. Dachgauen
- 1.2.16. Zulassung von Schieppgauen gemäß Bekanntheitsplan nach 2207/97
- 1.2.17. Zwerkhäuser
- 1.2.18. Quergebäude
- 2.1.1. Festsetzungen des Grünordnungsplans
- 2.1.2. öffentliche Grünfläche
- 2.1.3. private Grünfläche
- 2.1.4. Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.1.5. Flächen für die Landwirtschaft
- 2.1.6. Flächen für die Forstwirtschaft
- 2.1.7. Flächen für die Landwirtschaft
- 2.1.8. Flächen für die Forstwirtschaft
- 2.1.9. Flächen für die Forstwirtschaft

- 2.19.0. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft
- 2.20.1. Landschaftsplanung
- 2.20.2. Ortsrandzone
- 2.20.3. Erhaltung standortfremder Nadelgehölzmonokulturen
- 2.21.0. Umgrenzung karrierter Biotopflächen (Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes)
- 2.21.1. entfällt
- 2.21.2. entfällt
- 2.21.3. entfällt
- 2.21.4. entfällt
- 2.21.5. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- 2.25.1. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 2.25.2. Erhaltung
- 2.25.3. Erhaltung
- 2.25.4. Erhaltung
- 2.25.5. Abbotschungen und Auffüllungen
- 2.27.0. Einfriedigungen
- 2.16.0-2.17.0. entfällt
- 2.18.0. Flächen für die Landwirtschaft
- 2.18.1. Flächen für die Forstwirtschaft
- 2.18.2. Flächen für die Forstwirtschaft
- 2.19.0. entfällt

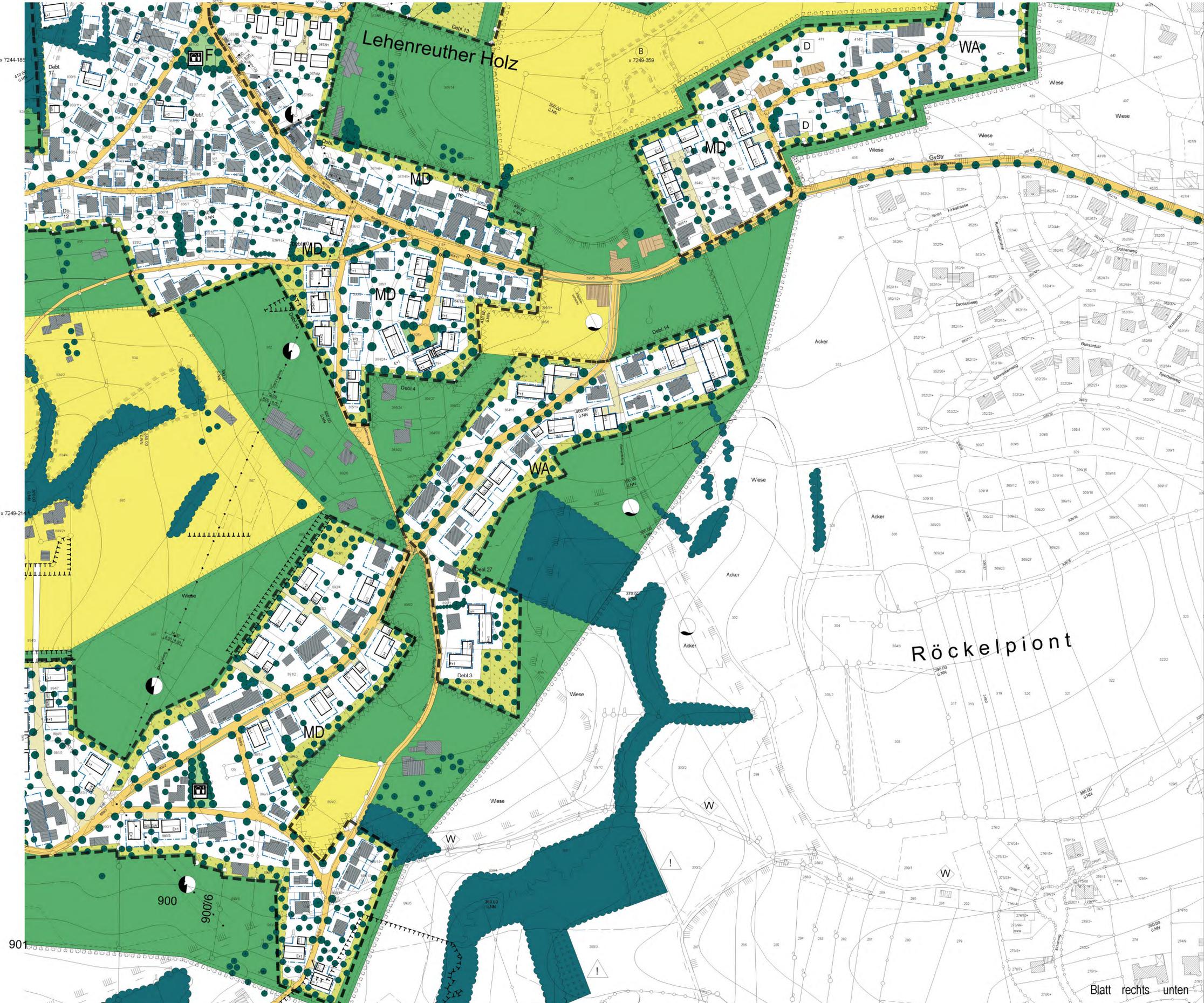
- Mittelpunkte
- 3.0. Hinweise
- 3.1. Schutz des Oberbodens
- 3.2. Freiflächengestaltung
- 3.3. Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 3.4. Unterbringung von Leitungen
- 3.5. Grenzabstände von Pflanzgrün (ABGBG Art. 47 ff.)
- 3.6. Wasser / Abwasser
- Verkehrsmerkmale
- 1. Aufstellungsschluss
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 3. Billigungsabschluss
- 4. Öffentliche Auslegung
- 5. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 6. Satzungsabschluss
- 7. Bekanntmachung, Inkrafttreten
- Cowald
- 1. Bürgermeister
- Markt Schöllnach
- Baugebiet Poppenberg-Lehenreuth-Rieden
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
- Satzungsplan
- A. Festsetzungsplan
- Planausschnitt oben rechts M1/1000
- Planverfasser:
- Gruber-Gruber Architekten
- Habichtstrasse 6
- 94315 Straubing
- Doris Gruber
- Landschaftsarchitektin
- Habichtstrasse 6
- 94315 Straubing
- Vorentwurf 26.02.2002
- 1. Entwurf 11.04.2002
- 2. Entwurf 27.02.2002
- 3. Entwurf 03.12.2008
- Genehmigungsfassung 02.02.2011
- Blatt 3



- 1.1.1. Festsetzungen**
- 1.1.2. Festsetzungen Bebauungsplan**
- 1.1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1.1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.2. Kleinsiedlungsgebiete nach § 2 BauNVO**
- 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO**
- 1.1.4. Dorfgemeinschaft nach § 5 BauNVO**
- 1.1.5. Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.1. Grundflächenzahl (GFZ)**
- 1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)**
- 1.2.3. E-1 Zahl der Vollgeschosse**
- 1.2.4. Dach- und Untergeschosshöhe**
- 1.2.5. Höhe der baulichen Anlagen**
- 1.2.6. Wandhöhe**
- 1.2.7. Anzahl der Geschosse**
- 1.2.8. Abstandsflächen**
- 1.2.9. Überbaubare Grundstücke, Bauweise**
- 1.3.0. Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO**
- 1.3.1. Untergrenzte Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO**
- 1.3.2. Flächen für Stellplätze und Garagen**
- 1.3.3. Garagen und Nebengebäude**
- 1.3.4. An Garagen angebaute Nebengebäude**
- 1.3.5. Weitere Grundstücksfahrten**
- 1.3.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
- 1.3.7. Zulässig sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen**
- 1.3.8. Verkehrsflächen / Erschließung**
- 1.3.9. Verkehrsflächen, öffentlich**
- 1.3.10. Privatweg**
- 1.3.11. Verkehrsflächen, öffentlich**
- 1.3.12.0-1.14.0**
- 1.3.15.0**
- 1.3.16.0**
- 1.3.17.0**
- 1.3.18.0-1.24.0**
- 1.3.25.0-1.26.0**
- 1.3.27.0**
- 1.3.27.1**
- 1.3.27.2**
- 1.3.27.3**
- 1.3.28.0**
- 1.3.29.0**
- 1.3.30.0**
- 1.3.31.0**
- 1.3.32.0**
- 1.3.33.0**
- 1.3.34.0**
- 1.3.35.0**
- 1.3.36.0**
- 1.3.37.0**
- 1.3.38.0**
- 1.3.39.0**
- 1.3.40.0**
- 1.3.41.0**
- 1.3.42.0**
- 1.3.43.0**
- 1.3.44.0**
- 1.3.45.0**
- 1.5.0. entfällt**
- 1.6.0. entfällt**
- 1.6.1. entfällt**
- 1.6.2. entfällt**
- 1.6.3. entfällt**
- 1.6.4. entfällt**
- 1.6.5. entfällt**
- 1.6.6. entfällt**
- 1.6.7. entfällt**
- 1.6.8. entfällt**
- 1.6.9. entfällt**
- 1.6.10. entfällt**
- 1.6.11. entfällt**
- 1.6.12. entfällt**
- 1.6.13. entfällt**
- 1.6.14. entfällt**
- 1.6.15. entfällt**
- 1.6.16. entfällt**
- 1.6.17. entfällt**
- 1.6.18. entfällt**
- 1.6.19. entfällt**
- 1.6.20. entfällt**
- 1.6.21. entfällt**
- 1.6.22. entfällt**
- 1.6.23. entfällt**
- 1.6.24. entfällt**
- 1.6.25. entfällt**
- 1.6.26. entfällt**
- 1.6.27. entfällt**
- 1.6.28. entfällt**
- 1.6.29. entfällt**
- 1.6.30. entfällt**
- 1.6.31. entfällt**
- 1.6.32. entfällt**
- 1.6.33. entfällt**
- 1.6.34. entfällt**
- 1.6.35. entfällt**
- 1.6.36. entfällt**
- 1.6.37. entfällt**
- 1.6.38. entfällt**
- 1.6.39. entfällt**
- 1.6.40. entfällt**
- 1.6.41. entfällt**
- 1.6.42. entfällt**
- 1.6.43. entfällt**
- 1.6.44. entfällt**
- 1.6.45. entfällt**
- 1.6.46. entfällt**
- 1.6.47. entfällt**
- 1.6.48. entfällt**
- 1.6.49. entfällt**
- 1.6.50. entfällt**
- 1.6.51. entfällt**
- 1.6.52. entfällt**
- 1.6.53. entfällt**
- 1.6.54. entfällt**
- 1.6.55. entfällt**
- 1.6.56. entfällt**
- 1.6.57. entfällt**
- 1.6.58. entfällt**
- 1.6.59. entfällt**
- 1.6.60. entfällt**
- 1.6.61. entfällt**
- 1.6.62. entfällt**
- 1.6.63. entfällt**
- 1.6.64. entfällt**
- 1.6.65. entfällt**
- 1.6.66. entfällt**
- 1.6.67. entfällt**
- 1.6.68. entfällt**
- 1.6.69. entfällt**
- 1.6.70. entfällt**
- 1.6.71. entfällt**
- 1.6.72. entfällt**
- 1.6.73. entfällt**
- 1.6.74. entfällt**
- 1.6.75. entfällt**
- 1.6.76. entfällt**
- 1.6.77. entfällt**
- 1.6.78. entfällt**
- 1.6.79. entfällt**
- 1.6.80. entfällt**
- 1.6.81. entfällt**
- 1.6.82. entfällt**
- 1.6.83. entfällt**
- 1.6.84. entfällt**
- 1.6.85. entfällt**
- 1.6.86. entfällt**
- 1.6.87. entfällt**
- 1.6.88. entfällt**
- 1.6.89. entfällt**
- 1.6.90. entfällt**
- 1.6.91. entfällt**
- 1.6.92. entfällt**
- 1.6.93. entfällt**
- 1.6.94. entfällt**
- 1.6.95. entfällt**
- 1.6.96. entfällt**
- 1.6.97. entfällt**
- 1.6.98. entfällt**
- 1.6.99. entfällt**
- 1.6.100. entfällt**
- 1.6.101. entfällt**
- 1.6.102. entfällt**
- 1.6.103. entfällt**
- 1.6.104. entfällt**
- 1.6.105. entfällt**
- 1.6.106. entfällt**
- 1.6.107. entfällt**
- 1.6.108. entfällt**
- 1.6.109. entfällt**
- 1.6.110. entfällt**
- 1.6.111. entfällt**
- 1.6.112. entfällt**
- 1.6.113. entfällt**
- 1.6.114. entfällt**
- 1.6.115. entfällt**
- 1.6.116. entfällt**
- 1.6.117. entfällt**
- 1.6.118. entfällt**
- 1.6.119. entfällt**
- 1.6.120. entfällt**
- 1.6.121. entfällt**
- 1.6.122. entfällt**
- 1.6.123. entfällt**
- 1.6.124. entfällt**
- 1.6.125. entfällt**
- 1.6.126. entfällt**
- 1.6.127. entfällt**
- 1.6.128. entfällt**
- 1.6.129. entfällt**
- 1.6.130. entfällt**
- 1.6.131. entfällt**
- 1.6.132. entfällt**
- 1.6.133. entfällt**
- 1.6.134. entfällt**
- 1.6.135. entfällt**
- 1.6.136. entfällt**
- 1.6.137. entfällt**
- 1.6.138. entfällt**
- 1.6.139. entfällt**
- 1.6.140. entfällt**
- 1.6.141. entfällt**
- 1.6.142. entfällt**
- 1.6.143. entfällt**
- 1.6.144. entfällt**
- 1.6.145. entfällt**
- 1.6.146. entfällt**
- 1.6.147. entfällt**
- 1.6.148. entfällt**
- 1.6.149. entfällt**
- 1.6.150. entfällt**
- 1.6.151. entfällt**
- 1.6.152. entfällt**
- 1.6.153. entfällt**
- 1.6.154. entfällt**
- 1.6.155. entfällt**
- 1.6.156. entfällt**
- 1.6.157. entfällt**
- 1.6.158. entfällt**
- 1.6.159. entfällt**
- 1.6.160. entfällt**
- 1.6.161. entfällt**
- 1.6.162. entfällt**
- 1.6.163. entfällt**
- 1.6.164. entfällt**
- 1.6.165. entfällt**
- 1.6.166. entfällt**
- 1.6.167. entfällt**
- 1.6.168. entfällt**
- 1.6.169. entfällt**
- 1.6.170. entfällt**
- 1.6.171. entfällt**
- 1.6.172. entfällt**
- 1.6.173. entfällt**
- 1.6.174. entfällt**
- 1.6.175. entfällt**
- 1.6.176. entfällt**
- 1.6.177. entfällt**
- 1.6.178. entfällt**
- 1.6.179. entfällt**
- 1.6.180. entfällt**
- 1.6.181. entfällt**
- 1.6.182. entfällt**
- 1.6.183. entfällt**
- 1.6.184. entfällt**
- 1.6.185. entfällt**
- 1.6.186. entfällt**
- 1.6.187. entfällt**
- 1.6.188. entfällt**
- 1.6.189. entfällt**
- 1.6.190. entfällt**
- 1.6.191. entfällt**
- 1.6.192. entfällt**
- 1.6.193. entfällt**
- 1.6.194. entfällt**
- 1.6.195. entfällt**
- 1.6.196. entfällt**
- 1.6.197. entfällt**
- 1.6.198. entfällt**
- 1.6.199. entfällt**
- 1.6.200. entfällt**

- 2.19.0. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft**
- 2.20.1. Landschaftsplanung**
- 2.20.2. Ortsrandzone**
- 2.20.3. Entfernung standortfremder Nadelholzmonokulturen**
- 2.21.0. Umgrenzung karrierter Biotopflächen**
- 2.21.1. entfällt**
- 2.21.2. entfällt**
- 2.21.3. entfällt**
- 2.21.4. entfällt**
- 2.21.5. entfällt**
- 2.25.1. Anpflanzungen**
- 2.25.2. Erhaltung**
- 2.25.3. Erhaltung**
- 2.25.4. Erhaltung**
- 2.25.5. Abbotschneidung und Auffüllungen**
- 2.25.6. Zulaufische Ausführung**
- 2.25.7. Einfriedigungen**
- 2.26.0.0-2.17.0**
- 2.18.0**
- 2.18.1**
- 2.18.2**
- 2.19.0**

- Mittelpunkte:**
- 3.0. Hinweise**
- 3.1. Schutz des Oberbodens**
- 3.2. Freiflächengestaltung**
- 3.3. Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- 3.4. Unterbringung von Leitungen**
- 3.5. Grenzabstände von Pflanzen**
- 3.6. Wasser / Abwasser**
- Hinweise durch Planzeichen**
- 1. Aufstellungsbeschluss**
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
- 3. Billigungsbeschluss**
- 4. Öffentliche Auslegung**
- 5. Erneute öffentliche Auslegung**
- 6. Satzungsbeschluss**
- 7. Bekanntmachung, Inkrafttreten**
- Cowald**
- Markt Schöllnach**
- Baugebiet Poppenberg-Lehenreuth-Rieden**
- Bebauungsplan mit integriertem Grünungsplan**
- Satzungsplan**
- A. Festsetzungsplan**
- Planausschnitt oben rechts M1/1000**
- Planverfasser:**
- Gruber-Gruber Architekten**
- Habichtstrasse 6**
- 94315 Straubing**
- Doris Gruber**
- Landschaftsarchitektin**
- Habichtstrasse 6**
- 94315 Straubing**
- Vorentwurf 26.02.2002**
- 1. Entwurf 11.04.2002**
- 2. Entwurf 27.02.2002**
- 3. Entwurf 03.12.2008**
- Genehmigungsfassung 02.02.2011**
- Blatt 3**



1.1	Festsetzungen		
1.1.0	Festsetzungen Baueingangsplan		
1.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung		
1.1.1.1	Art der baulichen Nutzung	WA	
	Kleinsiedlungsgebiete nach §2 BauNVO	MD	
	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	MD	
	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO	MD	
1.1.2	Maß der baulichen Nutzung		
	Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Abs. 2 S.2 BauNVO allgemein zulässig festgesetzt. Bemesslung richtet sich nach Art. 6 Abs. 3 S.7 BayBO		
0.3	Grundflächenzahl (GRZ)	0.3 (Höchstgrenze)	
0.5	Geschossflächenzahl (GFZ)	0.5 (Höchstgrenze)	
E.1	Zahl der Vollgeschosse		
	Maximal zwei Vollgeschosse		
	Dach- und Untergeschosslösungen		
	Teilweise in den Hang gebaute Erdgeschosse mit Kellerkellern und Geschosse mit integrierten Garagen zählen als Vollgeschosse.		
	Höhe der baulichen Anlagen		
	Wandhöhen max. 4,75m bei einem Vollgeschosß		
	traufseitig max. 7,50m bei zwei Vollgeschossen sowie U+E+D		
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.		
	Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.		
1.1.3	Überwachte Grundstücke, Bauweisen		
1.2.0	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudehöhen ist im geringfügigen Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.		
1.2.1	Zulässigkeit		
1.2.2	Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig		
1.2.3	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO		
1.2.4	Fristrichtung zwingend festgesetzt		
1.2.5	vorgeschlagene Fristrichtung, nicht zwingend festgesetzt		
	Der längere die rechtliche Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen ist beizubehalten, wobei parallel zur Fristlinie grundsätzlich die längere Gebäudebreite verlaufen muß.		
1.3.0	entfällt		
1.4.0	Flächen für Stellplätze und Garagen		
1.4.1	Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.		
1.4.2	Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.		
1.4.3	An Garagen angebaute Nebengebäude, z.B. als Schuppen oder Holzbojen, sind profiliglich mit den Garagen auszuführen.		
1.4.4	Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kleinstabstand muss in seiner gesamten Länge und Breite mit wasserundurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.		
1.4.5	Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächennässe von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentlichen Straßen bzw. Gehwegbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.		
1.5.0	entfällt		
1.6.0	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		
1.6.1	Zulässig sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen.		
1.7.0-1.9.0	entfällt		
1.10.0	Von bebauten freizuhaltende Flächen		
1.10.1	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, siehe auch Festsetzungen der Grundordnung 2.20.0		
1.11.0	Verkehrsflächen / Erschließung		
	Verkehrsflächen, öffentlich		
	Privatweg		
1.12.0-1.14.0	entfällt		
1.15.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan		
1.16.0	entfällt		
1.17.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan		
1.18.0-1.24.0	entfällt		
1.25.0-1.26.0	siehe Festsetzungen Grünordnungsplan		
1.27.0	Geltungsbereich		
1.27.1	räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes		
1.27.2	räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes		
1.27.3	Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungszonen		
1.28.0	Bauliche Gestalt (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien gem. Art. 98 BayBO)		
	symmetrisches Satteldach, Putzdach, versetzte Putzdächer, Walmdach		
	Abgeschrägen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen sind erlaubt.		
	18 - 36°		
Dachneigung:	Ziegel oder Betondachsteine, in naturrot, braun, schiefergrau, anthrazit oder schwarz, Blech silbergrau bei untergeordneten Bauten.		
Dachdeckung:	Zulässigkeit von Schleppgauben gemäß Bekanntmachung vom 22/07/87 bei E1+D ab 30° Dachneigung		
Dachgauben:	Pro Dachfläche max. 2 Stück		
Zwischhäuser:	ausseiwandständig		
	Breite im Verhältnis zur Gebäudelänge mittig oder Abstand zur Gebäudefwand mind. 2,50m (eine Zimmerbreite)		
Quergebäude:	gebäudeübergreifend, dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet		
	Breite kleiner als Hauptgebäude, max. 1/4 der Gebäuelänge		
2.	Festsetzungen des Grünordnungsplans:		
2.15.1.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	Öffentliche Grünfläche		
	Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste unter Pkt. 2.25.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstämme in den unter 2.25.1 genannten Anpflanzquerschnitten zu pflanzen.		
	Richtwert: mindestens 1 Baum 1. Wuchsklasse oder 1,5 Bäume 2. Wuchsklasse pro 150m ² öffentlicher Grünfläche.		
	Weiter sind die RAS Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baummaßnahmen (RAS-P 4), Ausgabe 1999, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsplanung zu beachten.		
2.15.1.2	Förmlich ausgewiesene Spielplätze sind entsprechend der Funktion mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine ausreichende Bepflanzung ist dabei zu gewährleisten. Für die Gebäudesaumzone ist das Maßl. Nr. 20/1976, S.564 zu beachten (Pflanzen mit giftigen Teilen dürfen nicht verwendet werden).		
	Die technische Beschaffenheit sowie die Ausstattung der Spielbereiche mit Geräten muss der Din 18034 entsprechen, wobei einem kreativen Spielangebot der Vorzug zu geben ist.		
2.15.2	private Grünfläche		
	Auf jedem privaten Grundstück sind je 200m ² überbaubar Fläche je ein heimischer Laubbäum 1. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. (Nadelgehölze dürfen erstensweise nicht verwendet werden). Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwidriger Gehölze ist nicht zulässig.		
	Hecken sind aus heimischen Laubgehölzarten zusammenzusetzen und in freier Anordnung als freiwachsende Hecken zu pflanzen.		
	Artenliste unter Pkt. 2.25.1.		
	Für fensterlose Gebäudebereiche mit einer Breite von mehr als 3,50 m ist eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Klettergehölze sind in Dimension und Befestigungsart den spezifischen Ansprüchen der jeweiligen Pflanzart anzupassen.		
2.16.0-2.17.0	entfällt		
2.18.0	Flächen für die Landwirtschaft		
2.18.1	Flächen für die Landwirtschaft		
	Die landwirtschaftlichen Flächen sind in ihrer Eigenart zu erhalten, zu verbessern und möglichst extensiv zu bewirtschaften.		
2.18.2	Flächen für die Forstwirtschaft		
2.19.0	entfällt		

2.19.0	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft		
2.20.1	Landschaftspflegebereich		
	In den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.		
	Pflanzungen sind den Planangaben entsprechend vorzunehmen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1.		
	Die Grünflächen sollen als kräutereiche Magerrasen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.		
	Als Grünland genutzte Flächen sind als kräutereiche Magerrasen mit maximal einmaligen Mahdungen, Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollen solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an bestehenden Böschungen kräutereiche Magerrasen neu anzulegen.		
2.20.2	Ortsrandzone		
	Innschloß der Ortsrandzone ist pro 100m ² Fläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzanzahl § 10m. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1.		
	Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Geländeerhöhungen sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Falls dies nicht möglich ist, dürfen sie nur als Böschungen im Bereich der Parzellengrenzen und max. 0,75 m hoch auszuführen werden. Ihre Neigung muß zwischen 1:1,5 und 1:3 liegen.		
	Die Grünflächen sollen als kräutereiche Magerrasen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.		
	Nicht standortgerechte Koniferen sollen entfernt werden.		
	Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschzäune zulässig. Gartenmauern sind nicht erlaubt.		
	Die im Bereich der bestehenden Bauung vorgeschriebene Befestigung wird als Empfehlung ausgesprochen.		
2.20.3	Entfernung standortfremder Nadelgehölzmonokulturen		
2.20.4	Umgrenzung karrierter Biotopflächen (Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes)		
2.21.0	entfällt		
2.22.0	entfällt		
2.23.0	entfällt		
2.24.0	entfällt		
2.25.0	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
2.25.1	Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)		
	Bäume 1. Wuchsklasse		
	Bäume 2. Wuchsklasse / Obstbäume		
	Sträucher		
	Allgemeines		
	Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.		
	Artenliste zur Neupflanzung:		
	Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste durchzuführen.		
	Bäume 1. Ordnung:		
	Hochstamm, 3xv, mB, SU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb		
	Schwarz-Eiche		
	Acer platanoides		
	Fraxinus excelsior		
	Quercus robur		
	Tilia cordata		
	Bäume 2. Ordnung:		
	Hochstamm, 3xv, mB, SU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb		
	Acer campestre		
	Carpinus betulus		
	Prunus avium		
	Sorbus aria		
	Sorbus aucuparia		
	Obstgehölze:		
	Hochstamm, 3xv, mB, SU 14-16 bzw. 14-16 bzw. Höhe 150-300 cm		
	Heter. 2xv ob. Höhe 150-300 cm		
	Birnenorten		
	Alexander Lucas		
	Concorde		
	Gute Luise		
	Vereinsdorschbäume		
	Clapps Liebling		
	Kirschensorten		
	Zweitschling-Pflaumensorten		
	Niederbayrische Hauszweitschling		
	Wangenheimer Frühzweitschling		
	Große schwarze Kornelkirsche		
	Burle		
	Weißel		
	Große rote Reneklode		
	Graf Althaus Reneklode		
	Sträucher (eine Auswahl)		
	SB: 2xv, ob. Höhe 60-100		
	Cornus mas		
	Cornus sanguinea		
	Corylus avellana		
	Ligustrum vulgare		
	Rosa canina		
	Rosa multiflora		
	Rubus fruticosus		
	Viburnum opulus		
	Geschrittene Hecken		
	Acer campestre		
	Carpinus betulus		
	Fagus sylvatica		
	Kornelkirsche		
	Hartweil		
	Hassel		
	Liguster (gflg)		
	Hundertrose		
	Vielblättrige Strauchrose		
	Wilde Brombeere		
	Schneeball (gflg)		
	Feld-Ahorn		
	Hainbuche		
	Rot-Buche		
2.25.2	Erhaltung		
	zu erhaltender Baum 1. Wuchsklasse		
	zu erhaltender Obstbaum		
	zu erhaltender Gehölzbestand		
	zu erhaltender Strauchbestand		
	Die zum Erhalt dargestellten Bäume und Pflanzbestände des Geltungsbereiches sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Pflanzbestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18502 zu veranlassen.		
2.26.0	Abtschneidungen und Auffüllungen		
	Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.		
	Zulässige Ausführung:		
	Sichtbeton-begrünt		
	verputzte oder geschlämmte Mauer- bzw. Sichtbeton		
	Naturstein- / Trockenmauer		
	Grammatur, Bruch-, Werkstein		
	Die Zäune sollen einen ca. 10 cm hohen Abstand vom Boden erhalten, um Wanderungen von Kleintieren, z.B. Igel, zu ermöglichen. In besonderen Fällen (z.B. Hundehaltung) sind Streifenunterstände bis knapp über OK-Gelände zulässig.		
	Einfriedungen sind generell durch freiwachsende Hecken heimischer Laubgehölzarten gemäß Artenliste unter 2.25.1 einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.		
2.27.0	Einfriedungen		
	Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstraßen sind sozialökologische Einfriedungen nur aus Holzplanken, Natursteinen bzw. hell- bis silberweißer Lattung und transparenten Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.		
	Die strahlenseligen Zäune sind 1,00 m von der Straße zurückzusetzen.		
	Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.		
	Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.		
	Für die Zäunplanken sind nur punktförmige Fundamente oder durchgehende Zäunbockel bis OK-Gelände zulässig.		
	Die Zäune sollen einen ca. 10 cm hohen Abstand vom Boden erhalten, um Wanderungen von Kleintieren, z.B. Igel, zu ermöglichen. In besonderen Fällen (z.B. Hundehaltung) sind Streifenunterstände bis knapp über OK-Gelände zulässig.		
	Einfriedungen sind generell durch freiwachsende Hecken heimischer Laubgehölzarten gemäß Artenliste unter 2.25.1 einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.		
Mülltonnen	Freistehende Mülltonnen in Vorgartenbereichen sind unzulässig. Mülltonnen sind in Garagen, Anbauten oder im Wintergebäude zu integrieren.		
3.0	Hinweise		
3.1	Schutz des Oberbodens		
	Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzutragen, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verdichtung zu schützen gemäß DIN 18919/3. Die Zwischenlagerung erfolgt auf Mäulern mit Ansaat einer Zwischenbegrünung.		
3.2	Freiflächengestaltung		
	Der Freiflächengestaltungsmuß von einer/m qualifizierten Fachmann/-frau erstellt werden, gemäß dem Kriterienkatalog des Bundesdeutscher Landschaftsarchitekten (BDLA).		
3.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser		
	Es wird empfohlen das Regenwasser zur Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser, nach Filterung in Zisternen aufzufangen.		
3.4	Unterbringung von Leitungen		
	Bei der Planung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen sind die Mindestabstände gem. DIN 1988 einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen.		
3.5	Grenzabstände von Pflanzen (AGBGeb Art. 47 ff.)		
	- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe		
	- mind. 2,00 m für Bäume über 2,50 m Höhe		
3.6	Wasser / Abwasser		
	Es ist mit Hangschichten- und Druckwasser zu rechnen. Eine Abgrenzung dieses Schichtenwassers oder von Drangewässern in Kanalisation ist nicht zulässig.		
	Die DIN 1986 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungslösung.		
	Hinweise durch Planzeichen		
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude		
	landwirtschaftliche Nebenwerbestelle		
	bestehende Grundstücksgränze		
	bestehende Flumnummer		
	Höhenrichtlinie 350 m ü. NN		
	vorgeschlagene Grundstücksgränze		
	bestehende oberirdische Elektro-Mittelspannungslleitung		
	bestehende unterirdische Elektro-Mittelspannungslleitung		
	bestehender Wasserabgeschacht		
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler, die des Denkmalschutz unterliegen)		
	Sportplatz		
	kartiertes Biotop		
	Landschutzgebiet		
	Feuchtwiese, schützenswertes Biotop		
	vorn. Fischteich		
	verförter Bachlauf, Verrohrung entfernen, Bachlauf renaturieren		
	Gewässer 3. Ordnung		
	Hauptwanderweg		
	Freiflächengestaltung notwendig		
	Grenze des Landschaftsschutzgebiet 'Bayerischer Wald'		
Verfahrensmerkmale:			
1.	Aufstellungsbescheid		
	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 07.09.2000 die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 12.09.2000 ortsüblich bekannt gemacht.		
2.	Erstzulässige Öffentlichkeitsbeteiligung		
	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.02.2002 hat in der Zeit vom 27.02.2002 bis 15.03.2002 stattgefunden.		
3.	Billigungsbescheid		
	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' in der Fassung vom 1.04.2002 und die Begründung in seiner Sitzung vom 11.04.2002 gebilligt.		
4.	Öffentliche Auslegung		
	Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' in der Fassung vom 1.04.2002 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2002 bis 22.07.2002 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Mitteilung über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).		
5.	Erneuerte öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB		
	V.m. § 4 Abs. 3 BauGB		
	Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' in der Fassung vom 03.12.2008 wurde nebst geänderter Planfassung, geänderter Begründung und naturchutzrechtlicher Eingriffregelung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft gefahren. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.		
6.	Satzungsbescheid		
	Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 02.02.2011 den Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' mit Begründung und Eingriffregelung in der Fassung vom 02.02.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.		
7.	Bekanntmachung, Inkrafttreten		
	Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplans 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' wurde am 03.02.2011 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan 'Poppenberg - Lehenreuth - Rieden' gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.		
	Schöllnach, den Markt Schöllnach		
	Oswald		
	1. Bürgermeister (Siegel)		
	Markt Schöllnach		
	Baugebiet Poppenberg-Lehenreuth-Rieden		
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		

1		Festsetzungen
1.1.		Festsetzungen Bebauungsplan
1.1.0		Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1.1		Art der baulichen Nutzung
	WS	Kleinsiedlungsgebiete nach §2 BauNVO
	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	MD	Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
1.1.2		Maß der baulichen Nutzung
		Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Abs. 2 S.2 BauNVO allgemein zulässig festgesetzt. Geringfügigkeit richtet sich nach Art. 6 Abs. 3 S.7 BayBO
	0,3	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (Höchstgrenze)
	0,5	Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 (Höchstgrenze)
	E+1	Zahl der Vollgeschosse Maximal zwei Vollgeschosse
		Dach- und Untergeschoßausbau Teilweise in den Hang gebaute Erdgeschoße mit Kellerräumen und Geschoße mit integrierten Garagen zählen als Vollgeschosse.
		Höhe der baulichen Anlagen Wandhöhe: max. 4,75m bei einem Vollgeschöß traufseitig max. 7,50m bei zwei Vollgeschößen sowie U+E+D Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden oder festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
1.1.3		Abstandsflächen Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBo.
1.2.0		Überbaubare Grundstücke, Bauweise Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäude- teile ist in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.
1.2.1		Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
1.2.2		Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
1.2.3	o	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO
1.2.4		Firststrichtung zwingend festgesetzt
1.2.5		vorgeschlagene Firststrichtung, nicht zwingend festgesetzt Der längsgerichtete, rechteckige Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen ist beizubehalten, wobei parallel zur Firstlinie grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muß.
1.3.0		entfällt

1.4.0		Flächen für Stellplätze und Garagen
1.4.1		Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.4.2		Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
1.4.3		An Garagen angebaute Nebengebäude, z.B. als Schuppen oder Holzlegern, sind profilig mit den Garagen auszuführen.
1.4.4		Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Kfz-Stauraum muss in seiner gesamten Länge und Breite mit wasser- und durchlässigen, versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden.
1.4.5		Weitere Grundstückszufahrten sind nach Abstimmung mit der Gemeinde zulässig. Oberflächenwasser von befestigten Flächen auf privaten Grundstücken darf nicht in öffentlichen Strassen bzw. Gehwegbereiche und Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
1.5.0		entfällt
1.6.0		Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
1.6.1		Zulässig sind Wohngebäude mit max. zwei Wohnungen.
1.7.0-1.9.0		entfällt
1.10.0		Von Bebauung freizuhaltende Flächen
1.10.1		gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, siehe auch Festsetzungen der Grünordnung 2.20.0
1.11.0		Verkehrsflächen / Erschließung
		Verkehrsflächen, öffentlich
		Privatweg
1.12.0-1.14.0		entfällt
1.15.0		siehe Festsetzungen Grünordnungsplan
1.16.0		entfällt
1.17.0		siehe Festsetzungen Grünordnungsplan
1.18.0-1.24.0		entfällt
1.25.0-1.26.0		siehe Festsetzungen Grünordnungsplan
1.27.0		Geltungsbereich
1.27.1		räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1.27.2		räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes
1.27.3		Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen
1.28.0		Bauliche Gestalt (Bauordnungsrechtliche Gestaltvorschriften gem. Art. 98 BayBO)

Dachform: symetrisches Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach
Abgeschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen sind erlaubt.

Dachneigung: 18 - 36°

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine, in naturrot, braun, schiefergrau, anthrazit oder schwarz, Blech silbergrau bei untergeordneten Bauteilen.

Dachgauben:	Zulässigkeit von Schleppgauben gemäß Bekanntmachung vom 22/07/97 bei E+D ab 30° Dachneigung Pro Dachfläche max. 2 Stück Einzelgaube max. 3m ² , jedoch pro Dachfläche max. 4m ² .
Zwerchhäuser:	aussenwandbündig Breite im Verhältnis zur Gebäudelänge mittig oder Abstand zur Giebelwand mind. 2,50m (eine Zimmerbreite)
Quergiebel:	gebäudebündig, dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet Breite kleiner als Hauptgiebel, max. 1/4 der Gebäudelänge
2.	Festsetzungen des Grünordnungsplans:
2.15.1	Grünflächen (§ 9. Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	 öffentliche Grünfläche Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind verbindlich mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste unter Pkt. 2.25.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstämme in den unter 2.25.1 genannten Anzuchtqualitäten zu pflanzen. Richtwert: mindestens 1 Baum 1. Wuchsklasse oder 1,5 Bäume 2. Wuchsklasse pro 150m ² öffentlicher Grünfläche. Weiter sind die RAS Richtlinien für die Anlage von Strassen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Ausgabe 1999, Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen
2.15.2	 Förmlich ausgewiesene Spielplätze sind entsprechend der Funktion mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine ausreichende Besonnung ist dabei zu gewährleisten. Für die Gehölzauswahl ist das Mabl, Nr. 20/1976, S.554 zu beachten (Pflanzen mit giftigen Teilen dürfen nicht verwendet werden). Die technische Beschaffenheit sowie die Ausstattung der Spielbereiche mit Geräten muss der Din 18034 entsprechen, wobei einem kreativen Spielangebot der Vorzug zu geben ist.
2.15.2	 private Grünfläche Auf jedem privaten Grundstück sind je 200m ² überbauter Fläche je ein heimischer Laubbaum 1. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen. (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden.). Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig. Hecken sind aus heimischen Laubgehölzarten zusammenzustellen und in freier Anordnung als freiwachsende Hecken zu pflanzen. Artenliste unter Pkt. 2.25.1. Für fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3.50 m ist eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben. Klettergerüste sind in Dimension und Befestigungsart den spezifischen Ansprüchen der gewählten Pflanzenart anzupassen.
2.16.0-2.17.0	entfällt
2.18.0	Flächen für die Landwirtschaft
2.18.1	 Flächen für die Landwirtschaft Die landwirtschaftlichen Flächen sind in ihrer Eigenart zu erhalten, zu verbessern und möglichst extensiv zu bewirtschaften.
2.18.2	 Flächen für die Forstwirtschaft
2.19.0	entfällt

2.19.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

2.20.1  Landschaftspflegebereich
in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig.
Pflanzungen sind den Planangaben entsprechend vorzunehmen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1.
Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.
Als Grünland genutzte Flächen sind als kräuterreiche Mähwiesen mit maximal dreimaliger Mahd pro Jahr anzulegen.
Vorhandene Böschungen mit Extensivwiesenbestand (z.T. wechselfeucht, z.T. trocken) sind zu erhalten und zu pflegen. Sollten solche Böschungen im Zuge einer Baumaßnahme verloren gehen, so sind als Ausgleich an entstehenden Böschungen kräuterreiche Magerwiesen neu anzulegen.

2.20.2  Ortsrandzone
innerhalb der Ortsrandzone ist pro 100m² Fläche mindestens ein Obstbaum oder Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzabstand 8-10m. Es gilt die Artenliste unter Pkt. 2.25.1.
Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Geländesprünge sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Falls dies nicht möglich ist, dürfen sie nur als Böschungen im Bereich der Parzellengrenzen und max. 0,75 m hoch ausgeführt werden. Ihre Neigung muss zwischen 1:1,5 und 1:3 liegen.
Die Grünflächen sollen als kräuterreiche Magerwiesen angelegt, entwickelt und gepflegt werden.
Nicht standortgerechte Koniferen sollen entfernt werden.
Zwischen den Privatgrundstücken sind auch Maschenzäune zulässig. Gartenmauern sind nicht erlaubt.
Die im Bereich der bestehenden Bebauung vorgeschlagene Bepflanzung wird als Empfehlung ausgesprochen.

2.20.3  Entfernung standortfremder Nadelgehölzmonokulturen

2.20.4  Umgrenzung kartierter Biotopflächen (Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes)

2.21.0 entfällt

2.22.0 entfällt

2.23.0 entfällt

2.24.0 entfällt

2.25.0 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzungen (§ 9.Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bäume 1. Wuchsklasse

Bäume 2. Wuchsklasse / Obstbäume

Sträucher

Allgemeines

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Artenliste zur Neupflanzung:

Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß der Artenliste durchzuführen:

Bäume 1.Ordnung:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 20-25 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2.Ordnung:

Hochstamm, 3xv, mB, StU 16-18 cm, mit durchgehendem Leittrieb

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze

Hochstamm, 3xv, mB, StU 14-16 bzw.

Heister, 2xv oB, Höhe 150-300 cm

Apfelsorten

Brettlacher
 Roter Boskop
 Klarapfel
 Jakob Fischer
 Winterrambour
 Kaiser Wilhelm
 Gravensteiner

Birnensorten

Alexander Lucas
 Conference
 Gute Luise
 Vereinsdechantbirne
 Clapps Liebling

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
 Burlat
 Weichsel
 Frühe rote Meckenheimer

Zwetschgen-/Pflaumensorten

Niederbayerische Hauszwetschge
 Wangenheimer Frühzwetschge
 Große grüne Reneklode
 Graf Althaus Reneklode

Sträucher (eine Auswahl)

Str. 2xv, oB, Höhe: 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corlyus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster (giftig)
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Strauchrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum opulus	Schneeball (giftig)

Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Pflanzendichte und Pflanzraum

Zur Sicherung eines ausreichenden Pflanzraumes für Bäume sind folgende Pflanzraumgrößen (Wurzelraum) einzuhalten:

Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 6m², Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m

2.25.2

Erhaltung

zu erhaltender Baum 1. Wuchsklasse

zu erhaltender Obstbaum

zu erhaltender Gehölzbestand

zu erhaltender Strauchbestand

Die zum Erhalt dargestellten Bäume und Pflanzbestände des Geltungsbereiches sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz dieser Bäume und Pflanzenbestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 zu veranlassen.

2.26.0

Abböschungen und Auffüllungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,20 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.

Zulässige Ausführung:

Sichtbeton-begrünt
verputzte oder geschlämmte
Mauer - begrünt
Naturstein - Trockenmauer
Granitmauer, Bruch-, Werkstein

Sonstige Abböschungen bzw. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m, bei einem Steigungsverhältnis von 1:1,5. 1:3 zulässig.

2.27.0

Einfriedungen

Parallel zu den Wohn- und Erschließungsstrassen sind sockellose Einfriedungen nur aus Holzzäunen, naturbelassen bzw. hell, mit senkrechter Lattung und transparenten Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die straßenseitigen Zäune sind 1,00 m von der Straße zurückzusetzen.

Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zusätzlich Maschenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

Für die Zaunpfosten sind nur punktförmige Fundamente oder durchlaufende Zaunsockel bis OK Gelände zulässig.

Die Zäune sollen einen ca. 10 cm hohen Abstand vom Boden erhalten, um Wanderungen von Kleintieren, z.B. Igel zu ermöglichen. In besonderen Fällen (z.B. Hundehaltung) sind Streifenfundamente bis knapp über OK Gelände zulässig.

Einfriedungen sind generell durch freiwachsende Hecken heimischer Laubgehölzarten gemäß Artenliste unter 2.25.1 einzubinden oder aber mit rankenden und kletternden Gehölzen zu begrünen.

Mülltonnen:

Freistehende Mülltonnen in Vorgartenbereichen sind unzulässig. Mülltonnen sind in Garagen, Anbauten oder im Wohngebäude zu integrieren.

3.0

Hinweise

3.1

Schutz des Oberbodens

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vergeudung zu schützen gemäß DIN 18915/3. Die Zwischenlagerung erfolgt auf Mieten mit Ansaat einer Zwischenbegrünung.

3.2

Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan muß von einem/er qualifizierten Fachmann/-frau erstellt werden, gemäß dem Kriterienkatalog des Bundes deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA).

3.3

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen das Regenwasser zur Nutzung als Gartenwasser oder Brauchwasser, nach Filterung in Zisternen aufzufangen.

3.4

Unterbringung von Leitungen

Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen sind die Mindestabstände gem. DIN 1998 einzuhalten oder entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3.5

Grenzabstände von Pflanzen (AGBGB Art. 47 ff.)

- mind. 0,50 m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,0 m Höhe
- mind. 2,00 m für Bäume über 2,50 m Höhe

3.6

Wasser / Abwasser

Es ist mit Hangschichten- und Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Die DIN 1986 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle



bestehende Grundstücksgrenze

968

bestehende Flurnummer

360

Höhenschichtlinie 360 m ü. NN



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



bestehende oberirdische Elektro-Mittelspannungsleitung



bestehende unterirdische Elektro-Mittelspannungsleitung



bestehender Wasserabgabeschacht



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler),
die dem Denkmalschutz unterliegen



Sportplatz



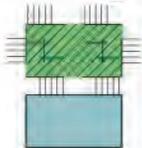
kartiertes Biotop

x 7244-182.3

Landschaftsschutzgebiet

L

Feuchtwiese, schützenswertes Biotop



vorh. Fischteich



verrohrter Bachlauf: Verrohrung entfernen, Bachlauf renaturieren



Gewässer 3. Ordnung

W

Hauptwanderweg



Freiflächengestaltungsplan notwendig

F

Grenze des Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"



Markt Schöllnach



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 1

Entwurf 10.10.2012

Genehmigungsfassung: 05.12.2012

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN (DECKBLATT NR. 1)
GEMEINDE: SCHÖLLNACH
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 1 (Nr. C) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ besteht aus:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| 1) Begründung (Nr. A) | |
| 2) Textliche Festsetzung | (Nr. B) |
| 3) Änderungsdeckblatt Nr. 1 | (Nr. C) |
| 4) Verfahrensvermerke | (Nr. D) |
| 5) Umweltbericht | (Nr. E) |

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, den 14.12.2012



MARKT SCHÖLLNACH

**Oswald
1. Bürgermeister**

Inhalt:

A) Begründung

1. Allgemeines
- 1.1. Planliche Übersicht
- 1.2. Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.2.1. Ausschnitt Luftbild
- 1.3. Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan
2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Anlass der Planung
4. Derzeitige Nutzung
5. Inhalte der 1. Änderung
6. Erschließung
7. Immissionsschutz
8. Natur- und Landschaftspflege
9. Umweltbericht
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11. Auswirkungen der Planung

B) Planliche und textliche Festsetzungen

C) Änderungsdeckblatt

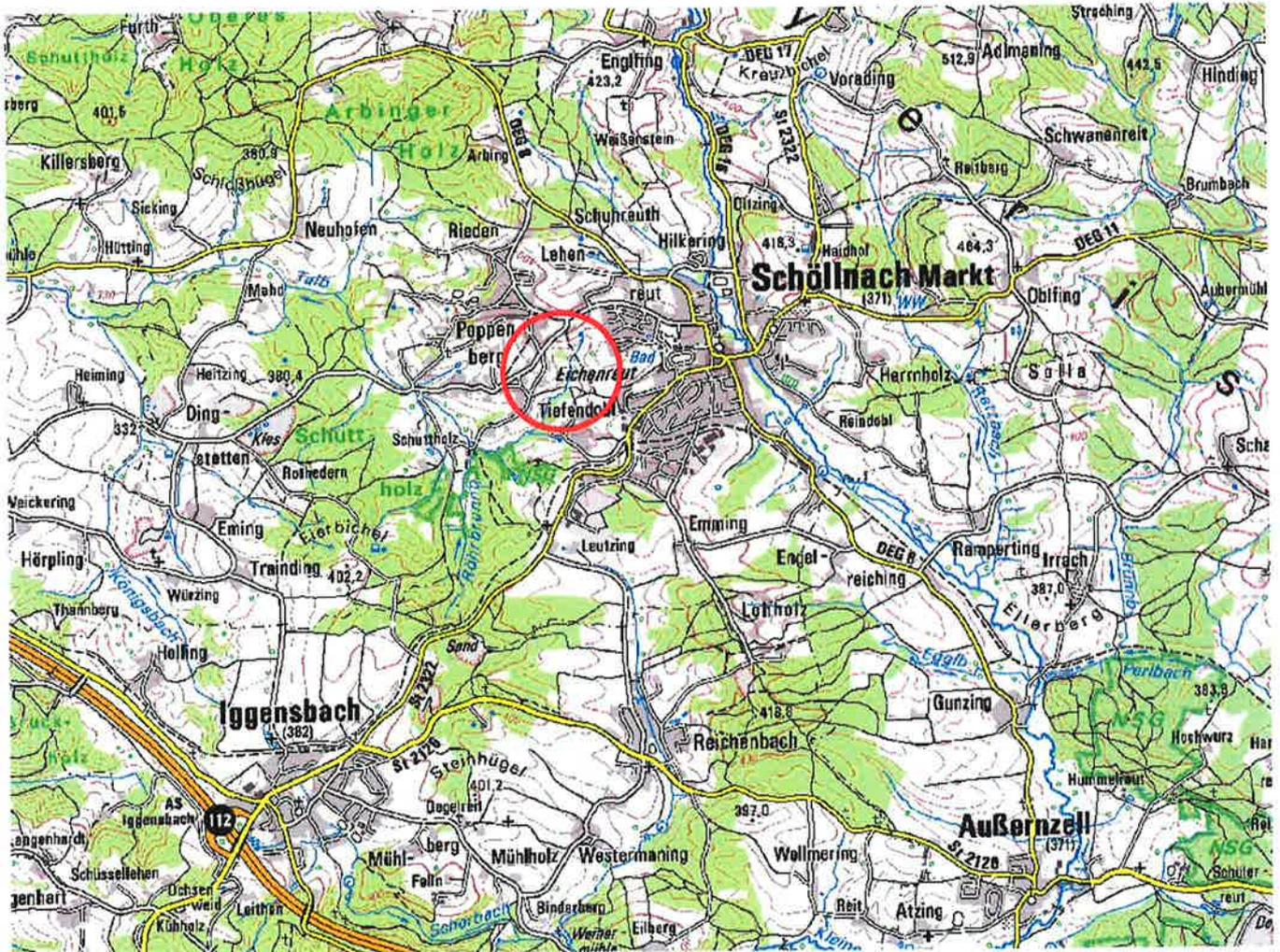
D) Verfahrensvermerke

E) Anlage (Umweltbericht)

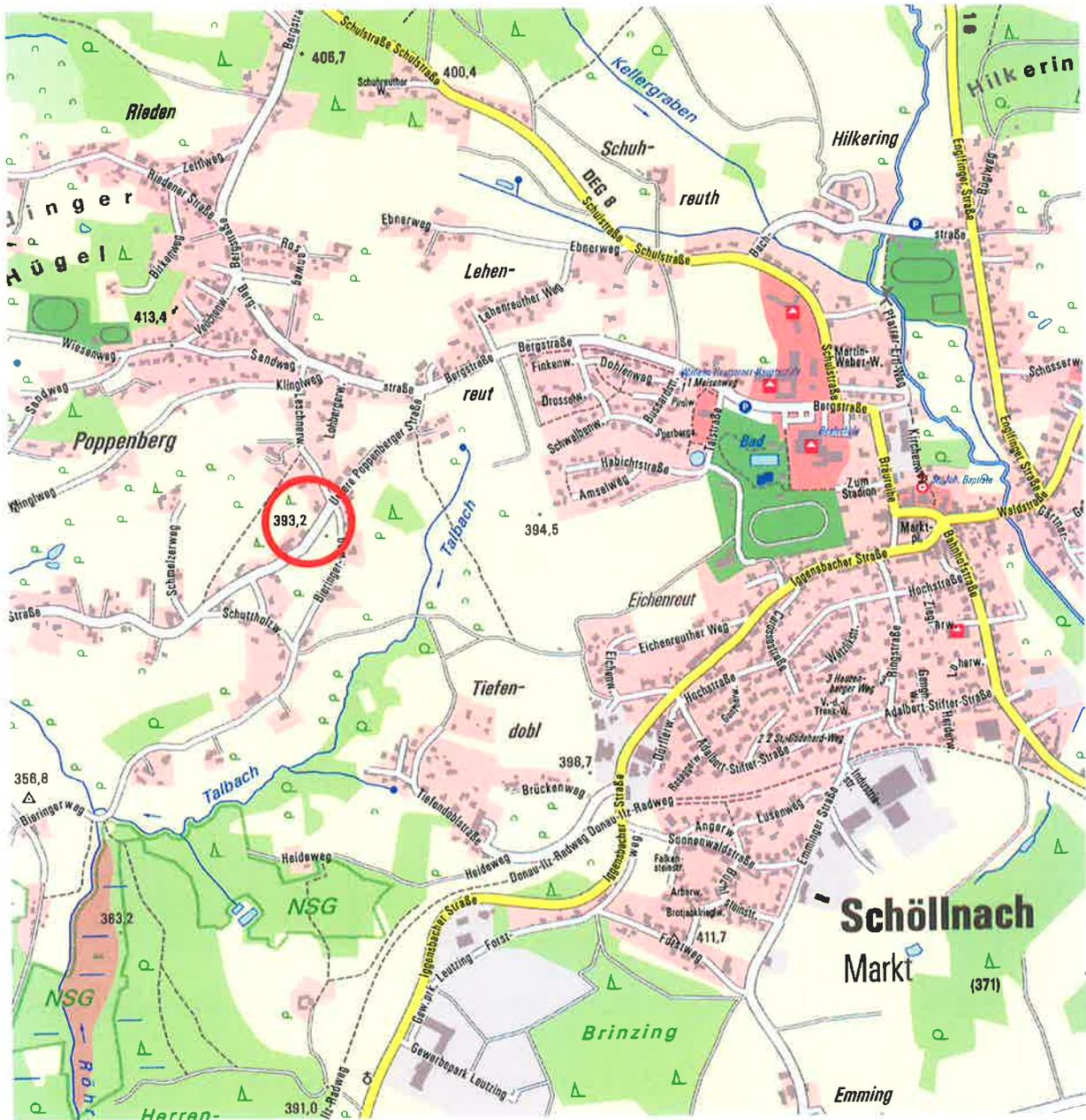
A) Begründung

1. Allgemeines

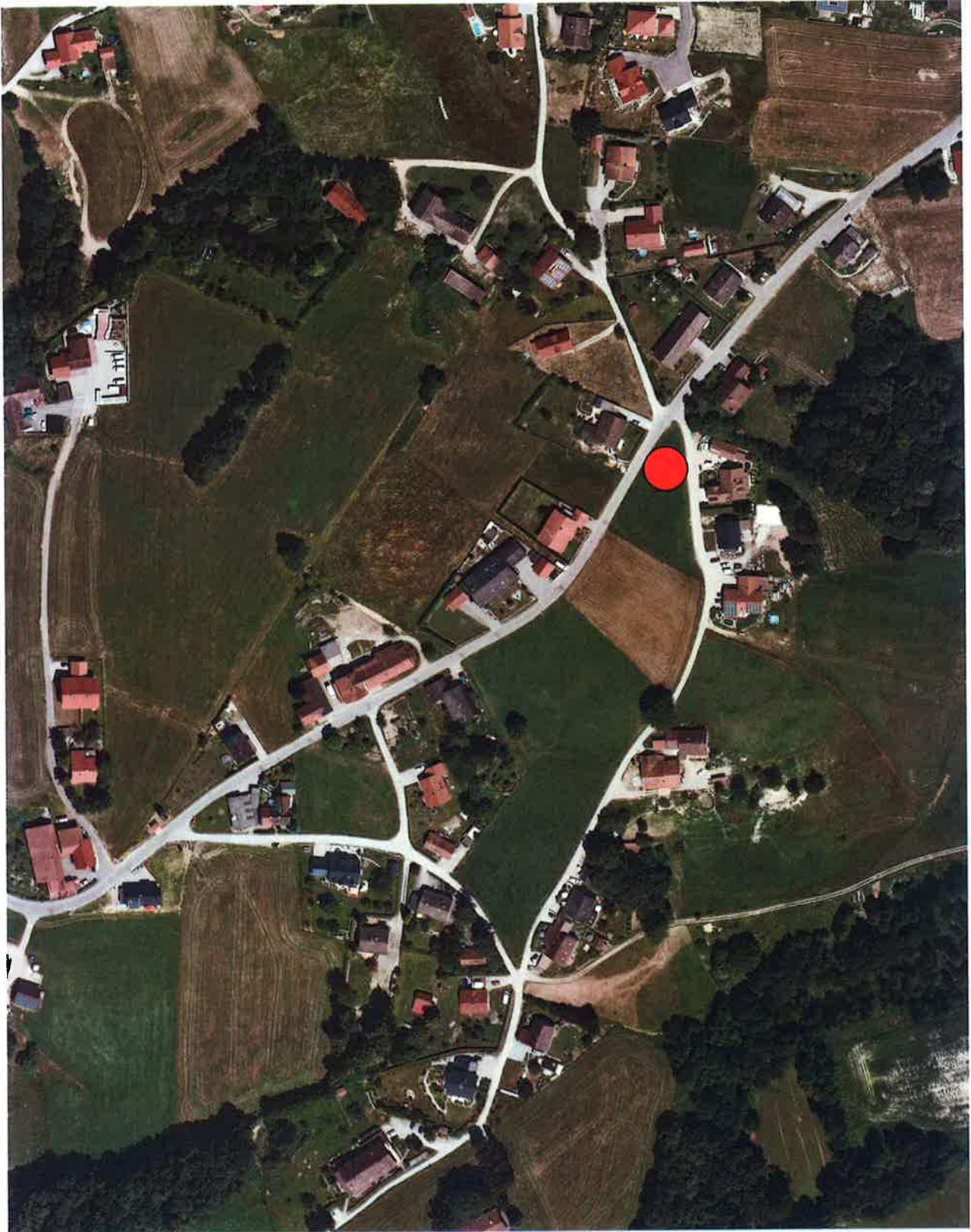
1.1 Planliche Übersicht



1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



1.2.1 Ausschnitt Luftbild



1.3 Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan



2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Markt Schöllnach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.2011 vom Landratsamt Deggendorf genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Deckblätter Nr. 11 a bis 11 d für die Bereiche „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ mit Genehmigung des Landratsamtes Deggendorf vom 30.06.2010 geändert.

Für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ hat der Markt Schöllnach einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtskräftig.

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt am Bieringerweg im Ortsteil Poppenberg auf dem Grundstück FINr. 896/2, Gemark. Schöllnach und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Landschaftspflegebereich dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 630 qm.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Markt Schöllnach verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist die Fläche als gliedernde, ortsrandgestaltende Grünfläche dargestellt. So bedarf der Flächennutzungsplan einer Änderung bzw. Anpassung.

3. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planänderung ist der Antrag des Grundstückseigentümers der FINr. 896/2, Gemarkung Schöllnach, auf einer Teilfläche des Grundstückes FINr. 896/2 ein Nebengebäude (Geräte- und Holzlager) zu errichten. Das geplante Bauvorhaben geht derzeit nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes konform.

Der Markt Schöllnach beabsichtigt, nun einen Teilbereich von ca. 630 qm als Dorfgebietsfläche (MD) auszuweisen, damit die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Bauvorhaben ermöglicht wird. Die restliche Fläche auf dem Grundstück von ca. 1228 qm soll weiterhin als Landschaftspflegebereich erhalten bleiben.

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat daher am 09.05.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Parallel hierzu ist auch der Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 22 zu ändern.

4. Derzeitige Nutzung

Auf dem Plangrundstück ist keinerlei Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern vorhanden. Es ist momentan eine landwirtschaftliche intensiv genutzte Wiese.

5. Inhalte der 1. Änderung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf dem Änderungsbereich eine GRZ von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.
Die Max. Wandhöhe beträgt 4,50 m traufseitig.
Firsthöhe bei Pultdach beträgt max. 5,50 m

5.3 Überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

5.4 Bauliche Gestaltung

Gebäudeform: Im Grundriß längsgerichteter, rechteckiger Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen im Plan, wobei parallel zur Firstrichtlinie grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muss

Außenwand, Fassade: Als Fassadenoberfläche ist Putz (kein Zierputz) oder Wellblechfassade zulässig.
grelle Farbanstriche sind nicht zulässig; Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff oder ähnliches sind nicht zulässig

Dachform: symmetrisches Satteldach oder Pultdach

Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine in naturrot, braun, schiefergrau oder anthrazit

Dachneigung: 18 - 36 °
10 - 20 ° bei Pultdach

5.5 Grünordnung

Im Landschaftspflegebereich gelten die Festsetzungen Pkt. 2.20.1 des rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin.

Innerhalb der Ortsrandzone sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen:

- entlang der Unteren Poppenberger Straße - 2 Obstbäume – 2. Ordnung gemäß der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- im südlichen Bereich – 3 Obstbäume – 2. Ordnung gemäß der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes

5.6 Freiflächennutzung:

Mit dem Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Zufahrt, Außenanlage, Bepflanzungen sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

6. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Ortsstraße „Bieringerweg“

Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche zentrale Fernwasserversorgungsanlage.

Abwasserbeseitigung:

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

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind bei kleinen Flächen (< 1000 m²) die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der zugehörigen technischen Regeln (u. a. TRENGW, TREN OG) zu beachten.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

7. Immissionsschutz

- Verkehrslärm
In der Umgebung ist keine lärmemittierende Straße vorhanden.
- Landwirtschaftliche Hofstellen
Es sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

- **Gewerbelärm**
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich auf dem Grundstück FINr. 895/1 im Baustellenbetrieb ein bestehender und baurechtlich genehmigter nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb (Putz- und Estrichbetrieb).

Auf dem Änderungsbereich ist kein Gewerbeobjekt, sondern lediglich die Errichtung eines Geräte- und Holzlagers zulässig.

8. Natur- und Landschaftspflege

Die zur Bebauung vorgesehenen Erweiterungsflächen befinden sich außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Geltungsbereich keine Darstellungen auf. Flächen, die einem Schutz nach Art. 23 BayNatSchG unterliegen, sind nicht vorhanden.

Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ –Deckblatt Nr. 1- (Anlage 1) wird verwiesen.

9. Umweltbericht

(siehe Anlage 1)

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

(siehe Anlage 1)

11. Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen im Umweltbericht (Anlage 1) wird verwiesen.



Markt Schöllnach



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 1

Entwurf 10.10.2012

Genehmigungsfassung: 05.12.2012

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

B) ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1)

(Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 02.02.2011))

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Gemäß § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Auf der geplanten Baufläche ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes
Für ein Geräte- und Holzlager zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf dem Änderungsbereich eine GRZ von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt.
Die max. Wandhöhe beträgt 4,50 m traufseitig.
Die max. Firsthöhe bei Pultdach beträgt 5,50 m.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes

1.1.3

N / La
E

Die Errichtung des Nebengebäudes ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.2.0 Überbaubare Grundstücke, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.2.1



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

1.11.0 Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche (Zufahrten)

1.27.1



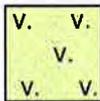
räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.28.0 Bauliche Gestaltung (gemäß Art. 81 BayBO)

Gebäudeform:	Im Grund längsgerichteter, rechteckiger Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen im Plan, wobei parallel zur Firstrichtlinie grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muss
Außenwand, Fassade:	Als Fassadenoberfläche ist Putz zulässig (keine Zierputz); grelle Farbanstriche sind nicht zulässig; Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder ähnliches sind nicht zulässig
Dachform:	symetrisches Satteldach oder Pultdach
Dachdeckung:	Ziegel oder Betondachsteine in naturrot, braun, schiefergrau oder anthrazit
Dachneigung:	18 -36 °

2.19.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

2.20.1  Landschaftspflegebereich
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit

2.20.2  Ortsrandzone
Innerhalb der Ortsrandzone sind

- entlang der Unteren Poppenberger Straße
2 Obstbäume – 2. Ordnung gemäß der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes

- im südlichen Bereich –
3 Obstbäume – 2. Ordnung gemäß der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

Befestigte Flächen sind nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen sowie Stützmauern sind hier nicht zulässig. Geländesprünge sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

2.20.2 a

Ausgleichsfläche im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB



Der nach § 1 a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 a BauGB erforderliche Ausgleich wird über eine Teilfläche mit 200 qm auf FINr. 895 erbracht.

Maßnahmen:

Anlage eines Streuobstbestands mit 4 Obstbaum-Hochstämme (Pflanz-Abstand 10 m) entsprechend der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Qualität des Obstgehölze:

Hochstamm 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Vor Pflanzung der Obstbäume ist die Fichte südlich der Ausgleichsfläche zu entfernen. Dies muss aus Artenschutzgründen außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Oktober bis Februar erfolgen.

Zur Ausmagerung ist die bestehende Wiese in den ersten 3 Jahren Mindestens 4 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Anschließend Extensivnutzung der Wiesenfläche durch 2malige Mahd Pro Jahr (Mitte Juni und ab Mitte September) mit Mähgutabfuhr. Verzicht auf Düngung, Kalkung und Pflanzenschutz

2.20.2 b

Freiflächennutzung:

Mit dem Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Zufahrt, Außenanlage, Bepflanzungen sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 1) aufgehoben werden.

D) VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 09.05.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 19.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2012 hat in der Zeit vom 19.07.2012 bis 06.08.2012 stattgefunden.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.05.2012 hat in der Zeit vom 19.07.2012 bis 24.08.2012 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der Fassung vom 10.10.2012 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2012 bis einschl. 26.11.2012 im Rathaus Schöllnach öffentlich ausgelegt.

5. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 17.10.2012 bis 26.10.2012 statt.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

Der Markt Schöllnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates Schöllnach vom 05.12.2012 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ als Satzung beschlossen.

7. Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Der Satzungsbeschluss zum Änderungsdeckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wurde am 14.12.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Schöllnach, den 14.12.2012
MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
1. Bürgermeister

C) Änderungsdeckblatt Nr. 1 (Genehmigungsfassung)





Markt Schöllnach



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 2

Entwurf 03.12.2014

Genehmigungsfassung: 01.04.2015

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN (DECKBLATT NR. 2)
GEMEINDE: SCHÖLLNACH
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – Bay-BO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

S a t z u n g :

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 2 (Nr. C) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Textliche Festsetzung (Nr. B)
- 3) Änderungsdeckblatt Nr. 2 (Nr. C)
- 4) Verfahrensvermerke (Nr. D)

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, den _____



MARKT SCHÖLLNACH

O s w a l d
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

- 1 Allgemeines
- 1.1 Planliche Übersicht
- 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.2.1 Ausschnitt Luftbild
- 1.3 Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan
- 1.4 Ausschnitt Flächennutzungsplan
- 1.5 Ausschnitt Landschaftsplan
2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Anlass der Planung/Ziel und Zweck der Planung
4. Verfahren
5. Derzeitige Nutzung
6. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Natur und Landschaftspflege
10. Umweltbericht
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Auswirkungen der Planung

B) Planliche und textliche Festsetzungen

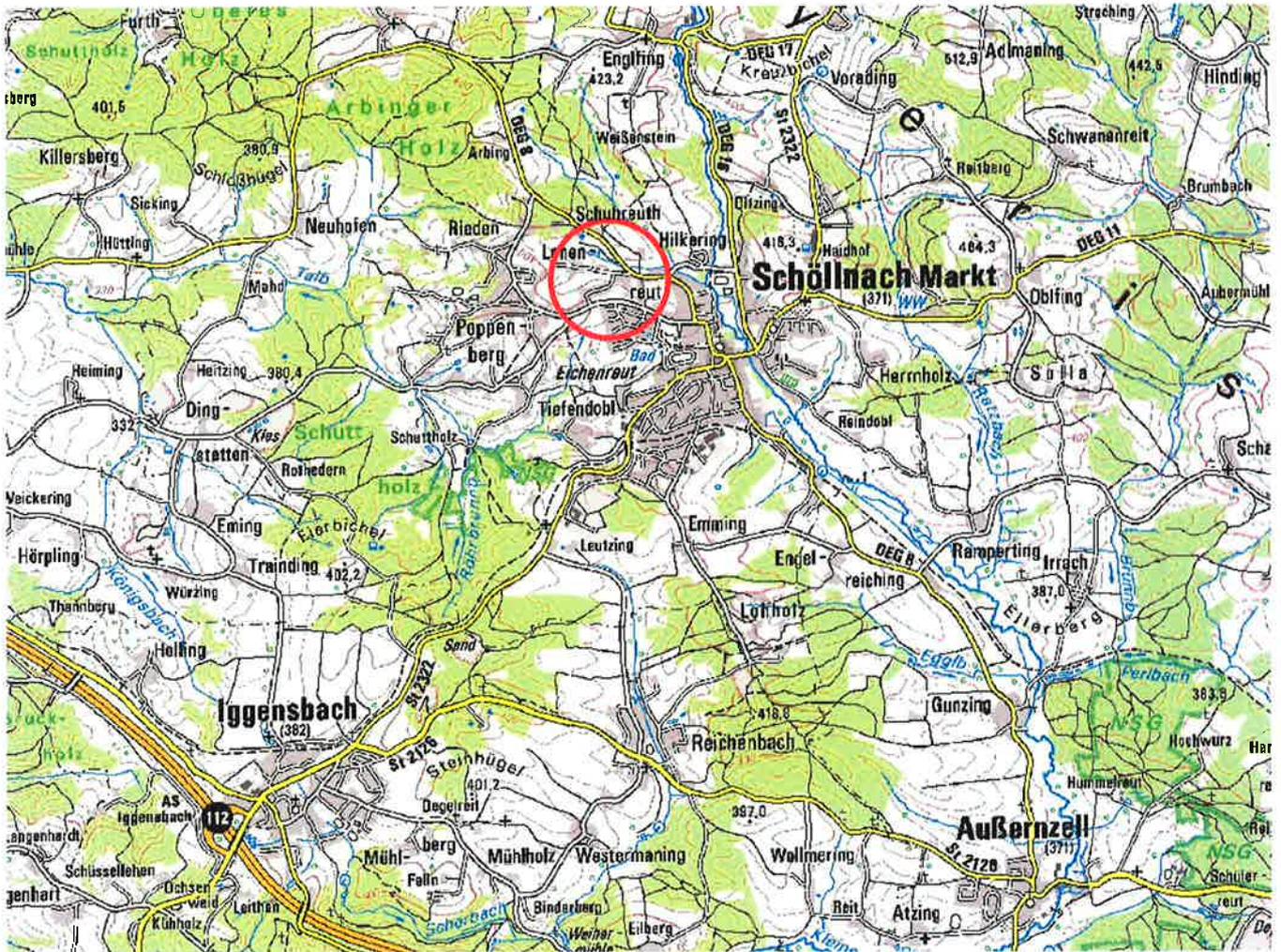
C) Änderungsdeckblatt

D) Verfahrensvermerke

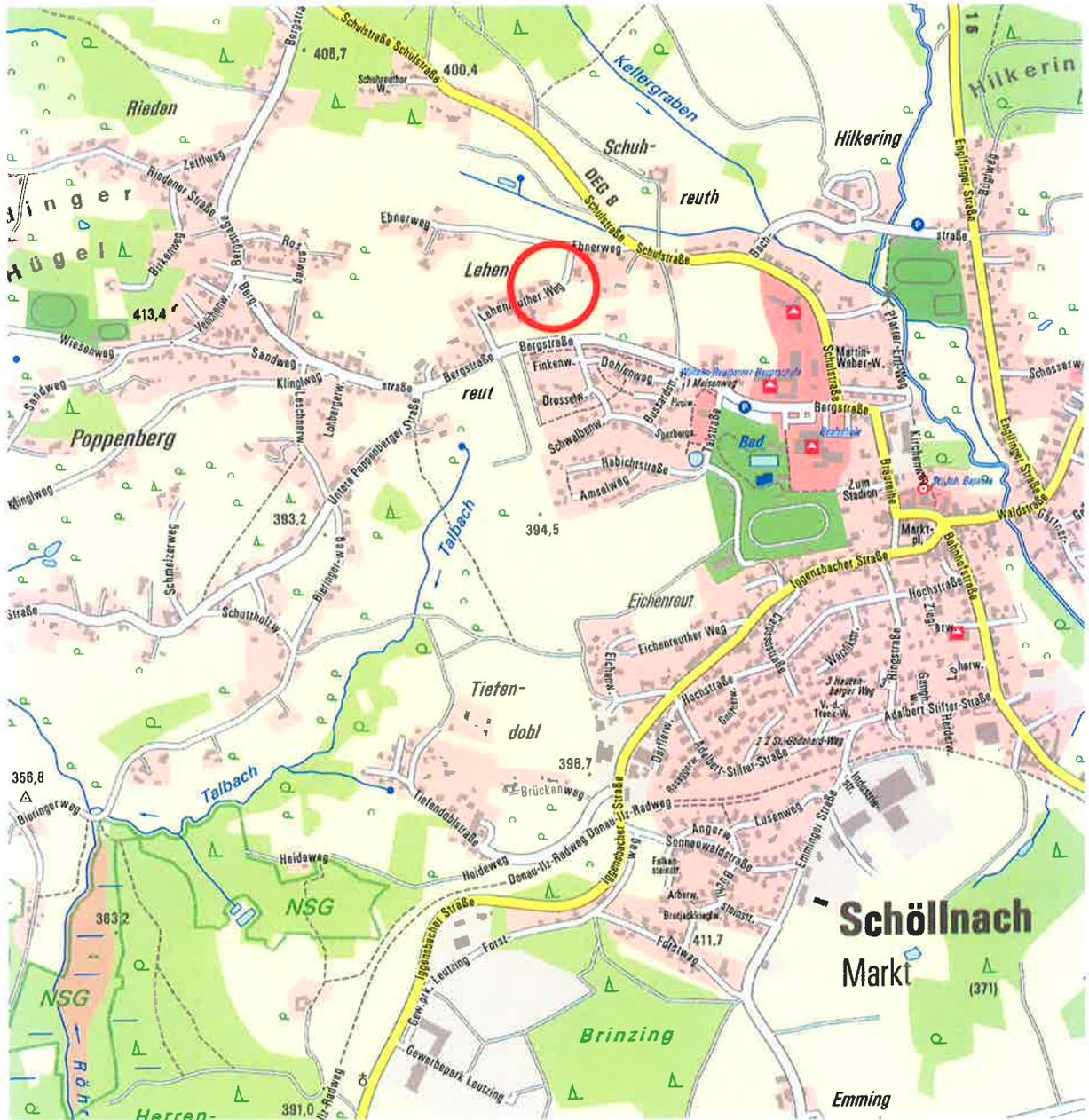
A) Begründung

1. Allgemeines

1.1 Planliche Übersicht



1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte

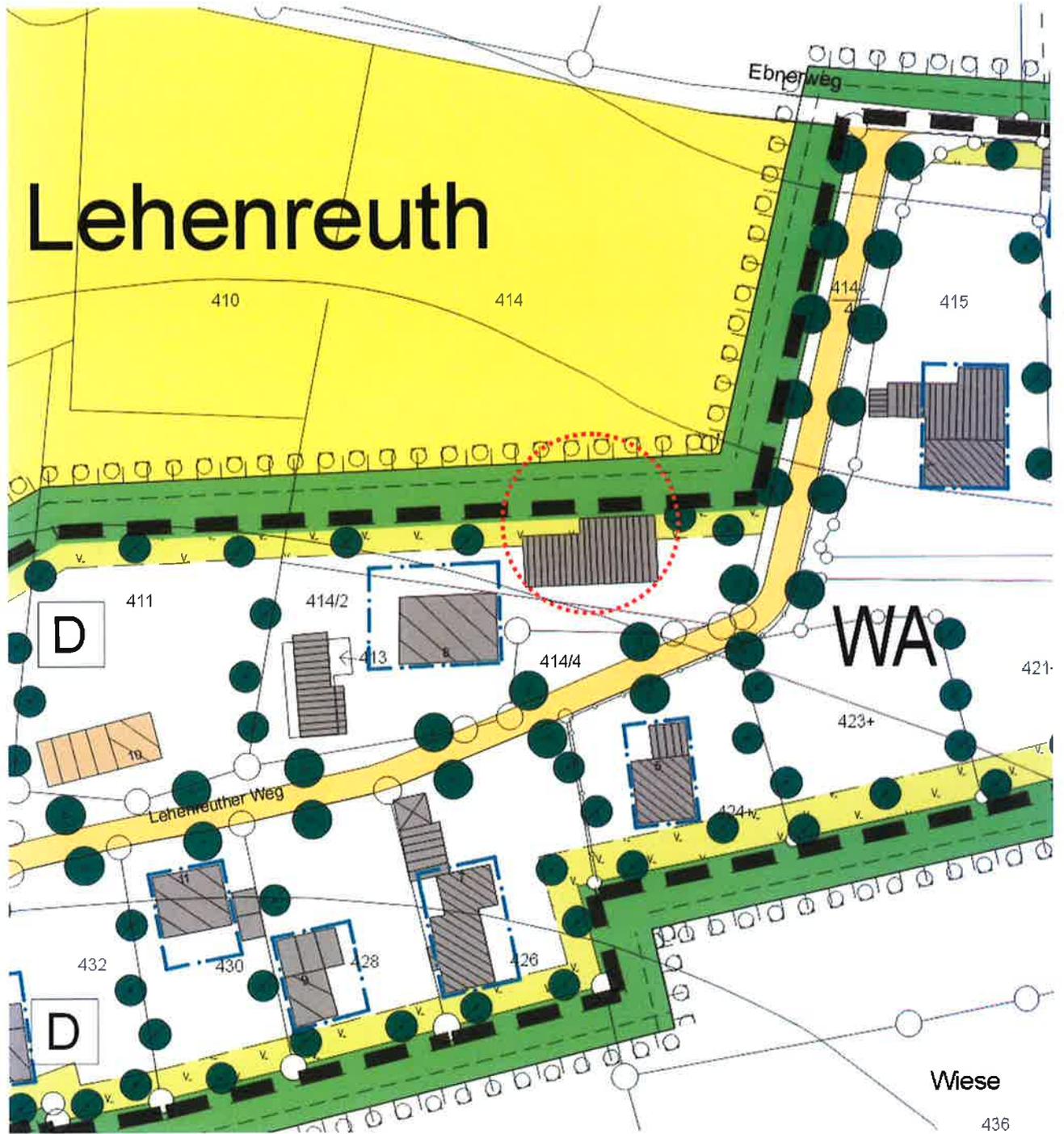


1.2.1 Ausschnitt Luftbild



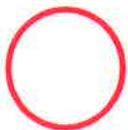
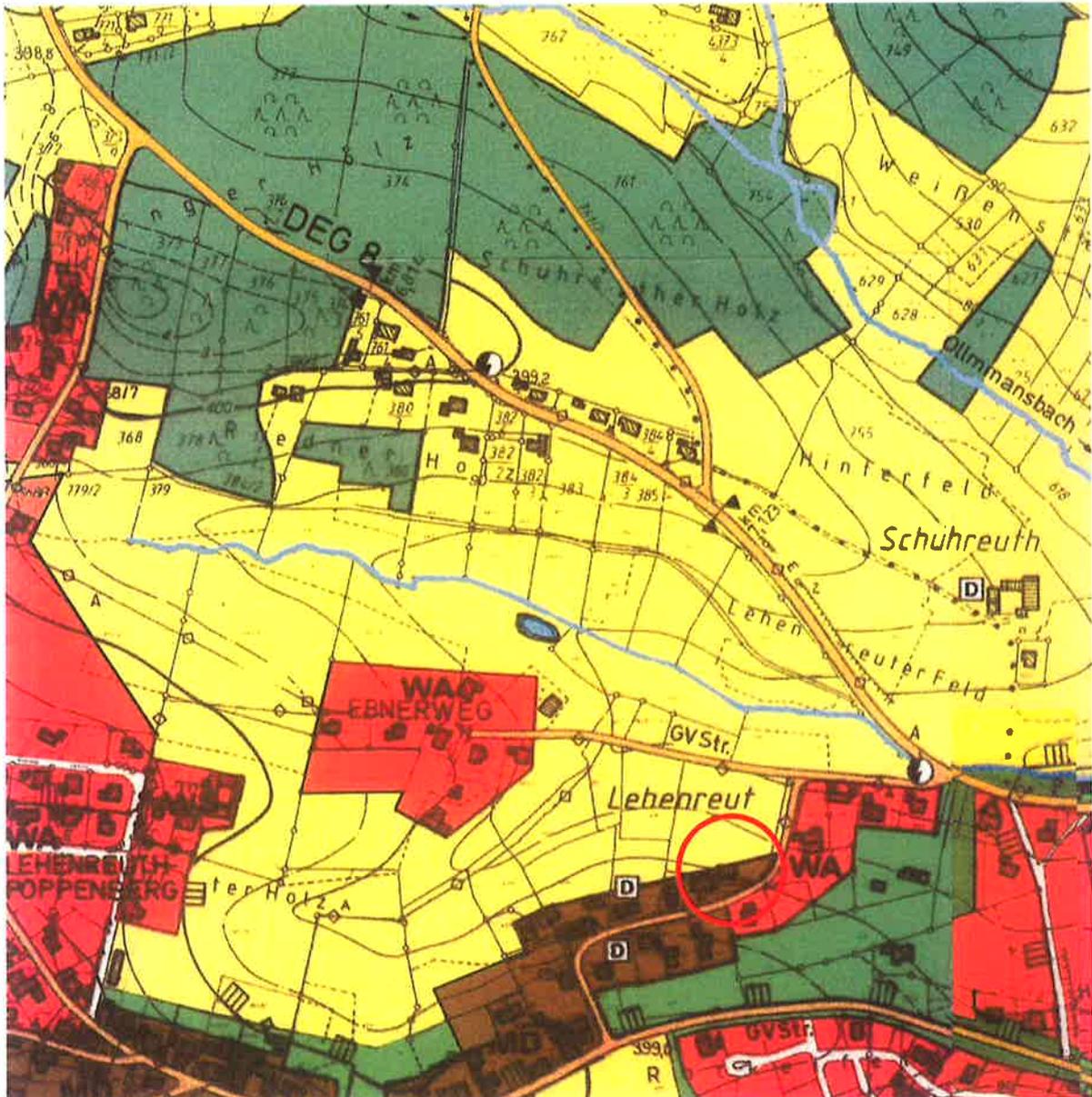
 Änderungsbereich

1.3 Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan



Änderungsbereich

1.4 Ausschnitt Flächennutzungsplan

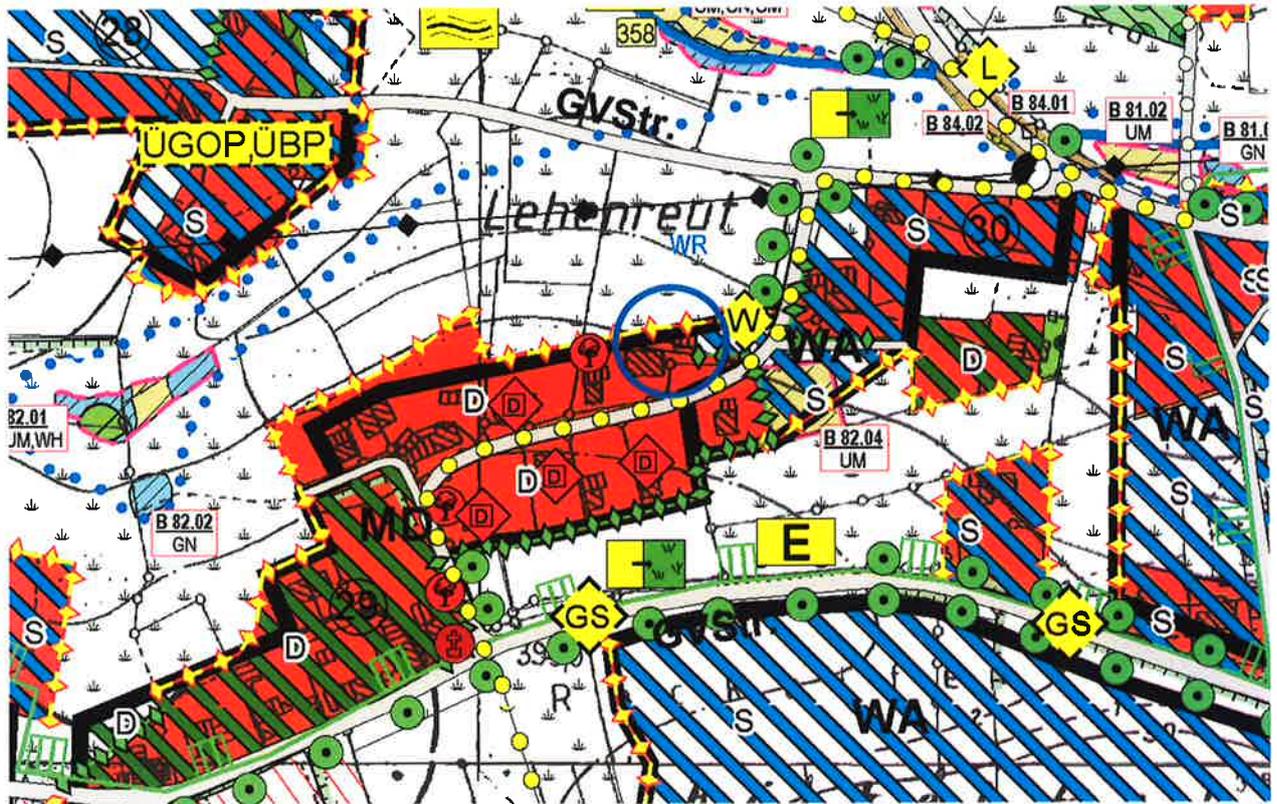


Planungsgebiet

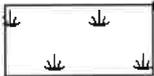
Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Festsetzung einer minimalen Bauflächenerweiterung braucht der Flächennutzungsplan aufgrund seiner generellen Parzellenunschärfe nicht angepasst zu werden. Im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll jedoch diese Fläche als Dorfgebietsfläche berücksichtigt werden.

1.5 Ausschnitt Landschaftsplan



Planungsgebiet



Grünland intensiv



geschlossenes Siedlungsgebiet,



Siedlungsgrün – Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen



Aufbau einer landschaftstypischen, strukturreichen Einbindung, die eine optisch ansprechende Verzahnung zwischen offener Landschaft und Ort bewirkt (z.B. Anlage von Streuobstwiesen)



Landschaftsbildprägende Einzelbaum

2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Markt Schöllnach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.2001 vom Landratsamt Deggendorf genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Deckblätter Nr. 11 a bis 11 d für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ mit Genehmigung des Landratsamtes Deggendorf vom 30.06.2010 geändert.

Für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ hat der Markt Schöllnach einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtskräftig.

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt am Lehenreutherweg im Ortsteil Lehenreuth auf dem Grundstücken FINr. 414 und 414/2, Gemark. Schöllnach und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ortsrandzone und Landschaftspflegebereich dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 720 qm, die Bauflächenerweiterung einschließlich neuer Zufahrt beträgt ca. 250 qm. Der Umfang der Bebauungsplanänderung ist somit geringfügig und von geringer Bedeutung.

3. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer der FINr. 414 und 414/2 plant den Anbau einer Unterstell- und Gerätehalle an die bestehende Kfz.-Werkstätte für die Unterbringung des betriebseigenen Autotransportanhängers sowie eines Schleppers zum Winterdienst auf dem Betriebsgelände. Die bauliche Erweiterung ist aus betrieblichen Gründen dringend erforderlich. Der gewünschte Anbau ist im Wesentlichen mit den bestehenden planlichen Festsetzungen nicht in Einklang zu bringen und auch nicht im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB realisierbar.

Die den funktionalen Anforderungen entsprechende bauliche Erweiterung in einer Größe von ca. 12,50 m x 10,00 m liegt nun vollständig außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat daher am 03.12.2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden gewerblichen Betriebes geschaffen werden.

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches und Neufestsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen. Dadurch ist eine Verschiebung der festgesetzten Ortsrandzone und des Landschaftspflegebereiches nach Norden erforderlich.

Das Konzept des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ bleibt weiterhin bestehen.

4. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren i.S. des § 13 BauGB gegeben. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde, wird durch die Planänderung nicht begründet. Ebenso wenig sind die Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) beeinträchtigt.

Im vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung i.S. des § 3 Abs. 1 und des § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung erfolgt nicht, ebenso wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

5. Derzeitige Nutzung

Auf dem Plangrundstück ist keinerlei Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern vorhanden. Es ist momentan eine landwirtschaftliche intensiv genutzte Wiese und im unmittelbaren Umgriff der Kfz.-Werkstätte teilweise eine Betriebs- bzw. Rasenfläche.

6. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung

- *Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Grundstücke FINr. 414 und 414/2, Gemarkung Schöllnach.*
- *Verschiebung und Neufestsetzung der Ortsrandzone und des Landschaftspflegebereiches im Bereich der Grundstücke FINr. 414 und 414/2*
- *Neufestsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zum Anbau einer Unterstell- und Gerätehalle an die bestehende Kfz.-Werkstätte entsprechend der planlichen Darstellung im vorliegenden Planentwurf i.V. mit Pkt. 1.2.1 der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes*
- *Neufestsetzung einer privaten Zufahrt mit Anschluss an die öffentliche Ortsstraße*
- *Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

7. Erschließung

a) Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Ortsstraße „Lehenreutherweg“

b) Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche zentrale Fernwasserversorgungsanlage.

c) Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Schmutzwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage im Mischsystem mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schöllnach.

8. Immissionsschutz

- Verkehrslärm
In der Umgebung ist keine lärmemittierende Straße vorhanden.
- Landwirtschaftliche Hofstellen
Es sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Gewerbelärm
Unmittelbar im Bereich der Bebauungsplanänderung befindet sich die bestehende genehmigte Kfz-Werkstätte im 1-Mann-Betrieb. Gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Deggendorf vom 25.10.1996 darf an den Immissionsorten auf FINr. 423 und 434 die maßgeblichen Immissionswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Weiterhin ist der Betrieb der Gesamtanlage einschließlich zugehörigen Fahrverkehrs nur in der Zeit zwischen 07.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Schon jetzt kann gesagt werden, dass durch die geringfügige Betriebserweiterung mit einer Unterstell- und Gerätehalle die vorhandene Ist-Situation nicht erheblich verändert wird und dies auch zu keiner Erhöhung der Immissionen führt.

9. Natur- und Landschaftspflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgüter nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben. Lediglich der im Landschaftsplan kartierte landschaftsprägende Weidenbaum im westlichen Bereich wurde von einem Weidenbohrer irreparabel geschädigt und musste gefällt werden.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald“. Für die Deckblattänderung ist somit eine Befreiung nach § 5 (2) VO über das „LSG Bayerischer Wald“ erforderlich. Gründe für eine „objektive Befreiungslage“ liegen vor. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche intensiv genutzte Wiese bewirtschaftet. Der Bereich der Erweiterung beinhaltet nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Es wird weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts noch das Landschaftsbild oder der Zugang zur freien Natur erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

10. Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

Artenschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 2 und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 13 u. § 14 BNatSchG dar. Nachteilige Auswirkungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und zu verringern.

Die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen (§ 18 BNatSchG). Die Ermittlung und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen – StMLU – Jan.2003) und den Empfehlungen des Bayerischen Staatsministerium des Innern (Schreiben vom 19.11.2009).

Kurzdarstellung des Inhalts, Ziele, Umfang

Der Markt Schöllnach plant zur Schaffung von Baurecht eine geringfügige Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ am nördlichen Ortsrand Lehenreuth. Im Bereich der bestehenden Kfz.-Werkstätte auf dem Grundstück FINr. 414/2 soll im nördlichen Bereich eine Unterstell- und Gerätehalle angebaut und eine neue Zufahrt errichtet werden. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche, die derzeit im Bebauungsplan als Ortsrandzone und als Landschaftspflegebereich festgesetzt ist. Durch die Neuschaffung von Baurecht und die neue Zufahrt werden bisherige Grün- und Freiflächen für bauliche Zwecke neu genutzt und teilweise auch neu versiegelt. Dadurch ist eine Verschiebung der bisher festgesetzten Ortsrandzone und des Landschaftspflegebereiches nach Norden erforderlich. Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes bleibt aber im Grundsatz beibehalten.

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist der Bereich der Bauflächenerweiterung maßgebend. Gemäß Abbildung 3 des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sind in der Bauleitplanung folgende Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bearbeiten.

Schritt 1	Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft Bestandsaufnahme
Schritt 2	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Schritt 3	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Schritt 4	Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Tab. 1: Arbeitsschritte zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

a) Bestandsaufnahme

- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich unmittelbar im Umgriff der bestehenden Kfz.-Werkstätte und werden bisher bereits teilweise als Betriebsflächen genutzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wurden jedoch diese Flächen aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht berücksichtigt.
- Schützenswerte Gehölz- oder Grünstrukturen sind innerhalb des Ergänzungsbereiches nicht vorhanden.
- Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Erweiterungsgebiet keine Darstellungen auf. Flächen, die einem Schutz nach art. 23 BayNatSchG unterliegen, sind nicht vorhanden.

Die künftige Baufläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb Kfz.-Werkstätte Zitzlsberger. Hinsichtlich der Fernwirkung ergibt sich keine Änderung der Bebauungssilhouette. Durch die vorgelagerte Ortsrandzone und den Landschaftspflegebereich ist eine wirksame Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

b) Bewertung Bestand Ergänzungsflächen

Schutzgüter	Schutzgut-Typen	Kategorie	Wert
Arten und Lebensräume	Im Erweiterungsgebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben - teilweise versiegelte Flächen (Schotter- und Sandflächen), teilweise landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	I	Gebiet geringer Bedeutung Unterer Wert
Boden	anthropogener überprägter Boden unter Dauerbewuchs(Gartenland) ohne kulturhistorische Bedeutung und Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	II	Gebiet mittlerer Bedeutung unterer Wert
Wasser	Außerhalb von Wasserschutzgebiete Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Der geplante Baukörper dringt nicht ins Grundwasser ein. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Eine Einleitung von belastetem Wasser erfolgt nicht.	I	Gebiet geringer Bedeutung unterer Wert
Klima / Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die bestehende Luftzirkulation für die Dorflage wird durch den geringfügigen Anbau nicht nennenswert beeinträchtigt.	I	Gebiet geringer Bedeutung oberer Wert
Landschaftsbild	Lage außerhalb des LSG Bayerischer Wald; Die geringfügige Bauflächenerweiterung grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die bisher festgesetzte Ortsrandzone und der Landschaftspflegebereich werden dabei nur im Planbereich nach Norden verschoben.	I	Gebiet geringer Bedeutung unterer Wert
Gesamtergebnis:	Gebiet geringer Bedeutung	Kat. I	Unterer Wert

c) Vermeidungsmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauungsplanänderung zu mindern, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,3
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrtswege
- Beibehaltung der bisherigen grünordnerischen Festsetzungen für Flächen des Landschaftspflegebereiches und der Ortsrandzone

d) Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Zustand des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter vor der Bebauung ist als „**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)**“ einzustufen.

Nach dem Leitfaden entspricht das Vorhaben dem **Typ B** mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad. Die Spanne der Ausgleichsfaktoren beträgt 0,2 – 0,5.

Aufgrund der Geringfügigkeit wurde der Faktor 0,2 gewählt.

Berechnung Ausgleichbedarf

Gemäß Planteil der Bebauungsplanänderung weist die Eingriffsfläche eine Größe von 720 qm auf.

Der anzuwendende Kompensationsfaktor beträgt 0,2

Der Kompensationsumfang beträgt demnach

Eingriffsfläche 720 qm x Ausgleichsfaktor 0,2 = 144 qm

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich im westlichen Anschluss des Plangebietes auf einer Teilfläche der FlNr. 414, Gemarkung Schöllnach. Auf dem im Plan als Ausgleichsfläche gekennzeichneten Teilbereich befindet sich derzeit eine wenig artenreiche intensiv genutzte Wiese. Als Ausgleich soll auf dem ca. 220 qm großen Teilstück ein kleiner Streuobstbestand angelegt werden.

Zur Ausmagerung ist die bestehende Wiese in den ersten 3 Jahren mindesten 4x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Anschließend Extensivnutzung der Wiesenfläche: 2x Mahd/Jahr (Mitte Juni und ab Mitte September, Schnittgut abfahren. Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel. Umzäunung der Ausgleichsfläche nicht erlaubt.

Zur Anlage des Streuobstbestandes sind 4 Obstbaum-Hochstämme mit Ballen gegen Verbiss zu pflanzen. Sorten können gemäß Artvorschlügen im Bebauungsplan frei gewählt werden. Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern.

e) Methodik

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Aussagen des Flächennutzungsplans
- Aussagen des Landschaftsplanes
- Biotopkartierung Bayern

f) Maßnahmen zur Überwachung

Da mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring weitgehend auf die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken. Für die Ausgleichsfläche wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 2 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle z.B. durch unvorhergesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren.

g) Allgemeine Zusammenfassung

Der Planungsbereich befindet sich auf einer derzeit als „von Bebauung freizuhalten Fläche (Ortsrandzone und Landschaftspflegebereich)“ ausgewiesenen intensiv genutzten Wiese bzw. Betriebs-Rasenflächen. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Insgesamt hat der Planungsbereich geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen und geringe Bebauungsdichte von geringer Erheblichkeit.

Die bisherige im Ursprungsplan dargestellte Ortsrandzone und der Landschaftspflege werden nach Norden verschoben bzw. neu festgesetzt. Für die entstehenden Eingriffe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 144 qm. Dieser wird im westlichen Anschluss des Plangebietes auf einer Teilfläche der FINr. 414, Gemarkung Schöllnach, mit einer Größe von ca. 220 qm durch die Anlage einer Obstwiese zur Ortsrandeingrünung geschaffen. Damit wird zudem die Lebensraumvielfalt in diesem Bereich aufgewertet.

12. Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht zu erwarten.

Schöllnach, den 02.04.2015

PLANUNG EDER-BAU

.....



Markt Schöllnach



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 2

Entwurf 03.12.2014

Genehmigungsfassung: 01.04.2015

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald

1. Bürgermeister

B) ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1)

(Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 02.02.2011))

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
Gemäß § 5 BauNVO wird ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Auf der geplanten Baufläche ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes (Geräte- und Unterstellhalle) zulässig.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 BauNVO wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird auf dem Änderungsbereich eine GRZ von 0,3 und die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.
Die max. Wandhöhe beträgt 4,00 m traufseitig.

Zulässig ist nur die Errichtung eines Nebengebäudes

1.1.3

N / La
E

Die Errichtung des Nebengebäudes ist ausschließlich auf mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.2.0 Überbaubare Grundstücke, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.2.1



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

1.11.0 Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche (Zufahrten)
zulässig nur mit wasserdurchlässiger Befestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen)

1.27.1



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.28.0 Bauliche Gestaltung (gemäß Art. 81 BayBO)

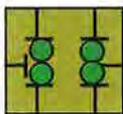
Gebäudeform:	Im Grund längsgerichteter, rechteckiger Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen im Plan, wobei parallel zur Firstrichtlinie grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muss
Außenwand, Fassade:	Als Fassadenoberfläche ist Putz (kein Zierputz) oder Holz zulässig; grelle Farbanstriche sind nicht zulässig; Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall oder ähnliches sind nicht zulässig
Dachform:	symetrisches Satteldach, Pultdach
Dachdeckung:	Ziegel oder Betondachsteine in naturrot, braun, schiefergrau oder anthrazit
Dachneigung:	18 -36 °

2.19.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

2.20.1  Landschaftspflegebereich
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit

2.20.2  Ortsrandzone
Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit

2.20.2 a Ausgleichsfläche im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB



Der nach § 1 a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich wird über eine Teilfläche mit ca. 220 qm auf Fl.Nr. 414 erbracht.

Maßnahmen:

Anlage eines Streuobstbestands mit 4 Obstbaum-Hochstämmen entsprechend der Artenliste des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Qualität des Obstgehölze:

Hochstamm 3xv, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Zur Ausmagerung ist die bestehende Wiese in den ersten 3 Jahren mindestens 4 x jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.

Anschließend Extensivnutzung der Wiesenfläche durch 2malige Mahd Pro Jahr (Mitte Juni und ab Mitte September) mit Mähgutabfuhr.

Verzicht auf Düngung, Kalkung und Pflanzenschutz

Umzäunung der Ausgleichsfläche nicht erlaubt

2.25.3 (neu) Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) sind nicht zulässig.

2.26.0 Abböschungen und Auffüllungen

Aufschüttungen bzw. Aufschüttungen sind grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen sind Anschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 50 cm vor dem Hauptbaukörper, ausgehend von der festgelegten Geländeoberkante.

Stützmauern sind unzulässig.

3.0 Hinweise

3.1.a (neu) Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 2) ersetzt werden.

D) VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **03.12.2014** beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ vereinfacht nach § 13 BauGB durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB:

Die von der Bebauungsplanänderung berührte Öffentlichkeit, berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom 06.02.2015 bis 27.02.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Satzung:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **01.04.2015** das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

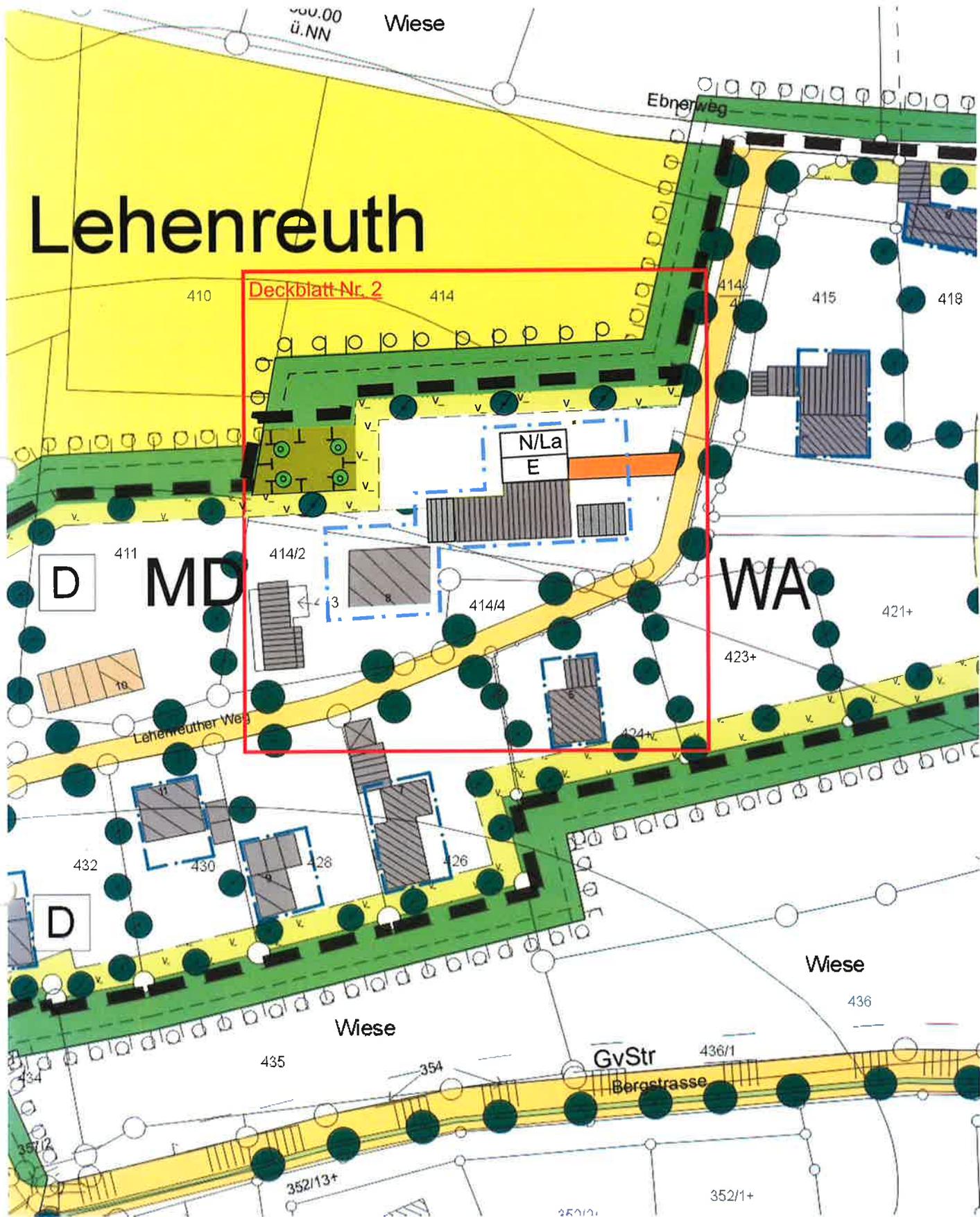
Der Beschluss des Marktgemeinderates Schöllnach als Satzung der Bebauungsplanänderung „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ (Deckblatt Nr. 2) wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.



Schöllnach, den _____
MARKT SCHÖLLNACH

O s w a l d
1. Bürgermeister

C) Planteil - Deckblatt Nr. 2





Markt Schöllnach

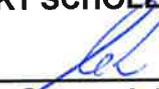


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 3

Entwurf 04.02.2015

Genehmigungsfassung: 06.05.2015

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN (DECKBLATT NR. 2)
GEMEINDE: SCHÖLLNACH
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 13 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 3 (Nr. C) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Textliche Festsetzung (Nr. B)
- 3) Änderungsdeckblatt Nr. 2 (Nr. C)
- 4) Verfahrensvermerke (Nr. D)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, den 12.05.2015



MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

- 1 Allgemeines
- 1.1 Planliche Übersicht
- 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.2.1 Ausschnitt Luftbild
- 1.3 Ausschnitt rechtsgültiger Bebauungsplan
- 1.4 Ausschnitt Flächennutzungsplan
- 1.5 Ausschnitt Landschaftsplan
2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Anlass der Planung/Ziel und Zweck der Planung
4. Verfahren
5. Derzeitige Nutzung
6. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung
7. Erschließung
8. Immissionsschutz
9. Natur und Landschaftspflege
10. Umweltbericht
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Auswirkungen der Planung

B) Planliche und textliche Festsetzungen

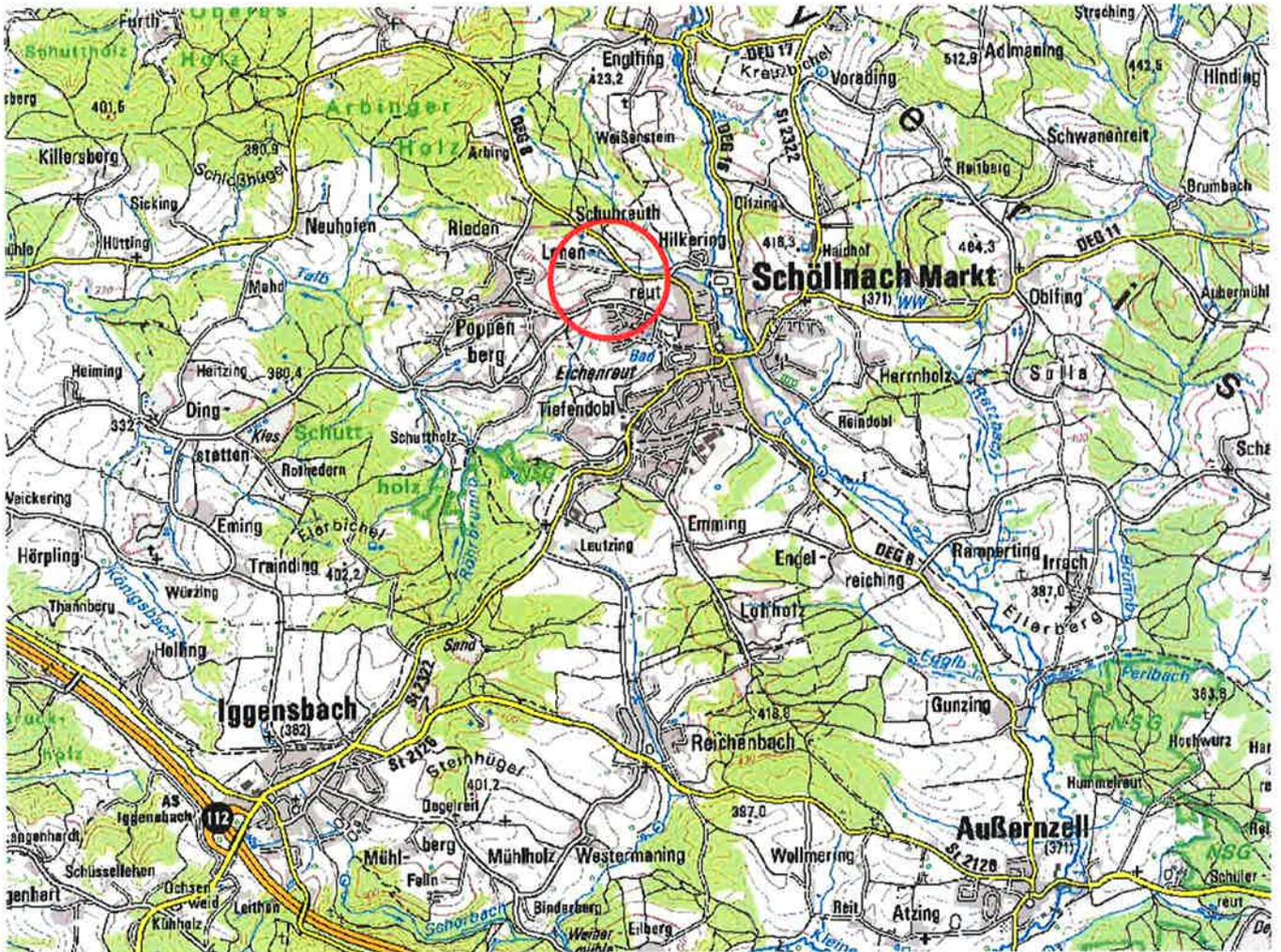
C) Änderungsdeckblatt

D) Verfahrensvermerke

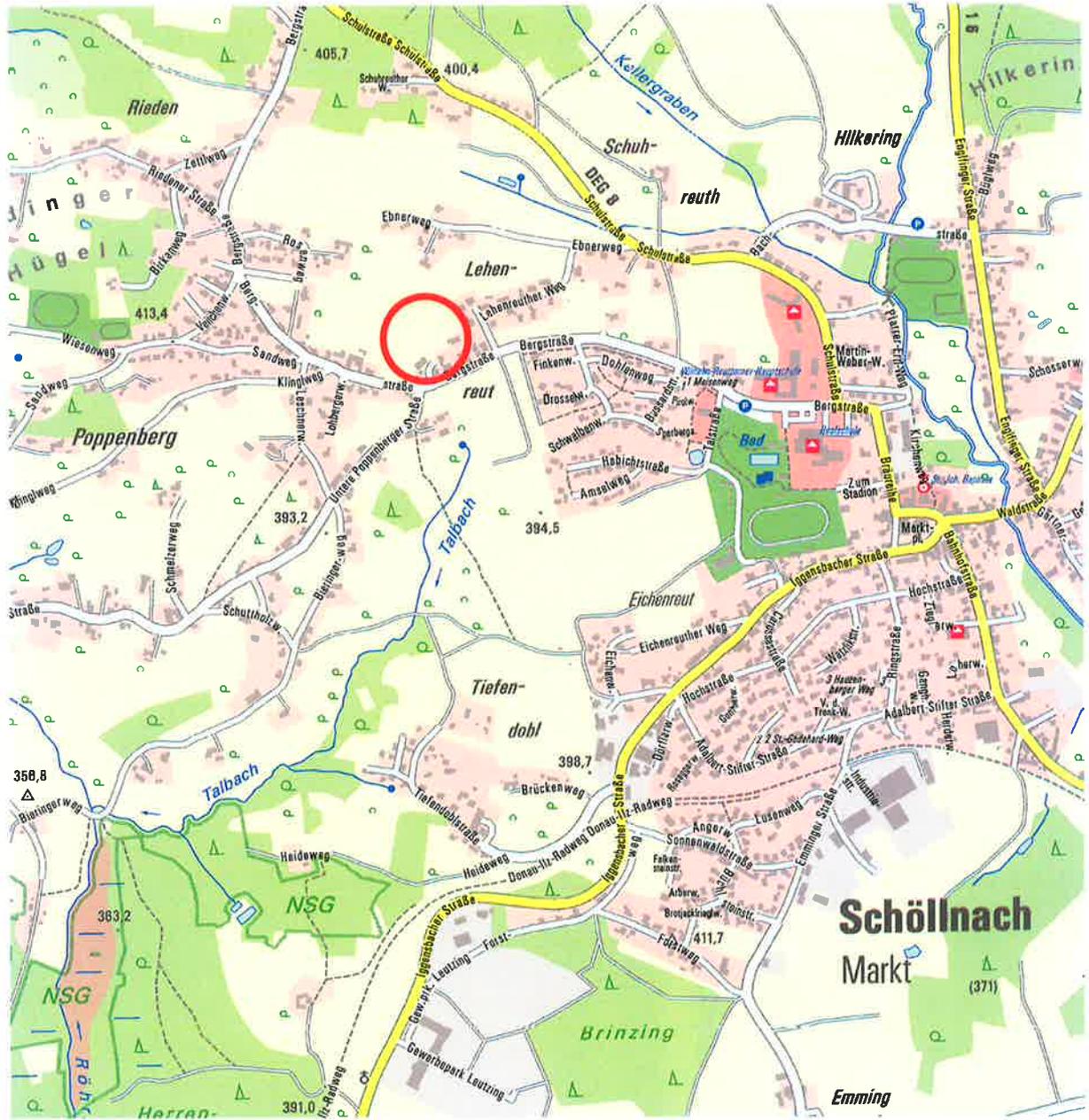
A) Begründung

1. Allgemeines

1.1 Planliche Übersicht



1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte

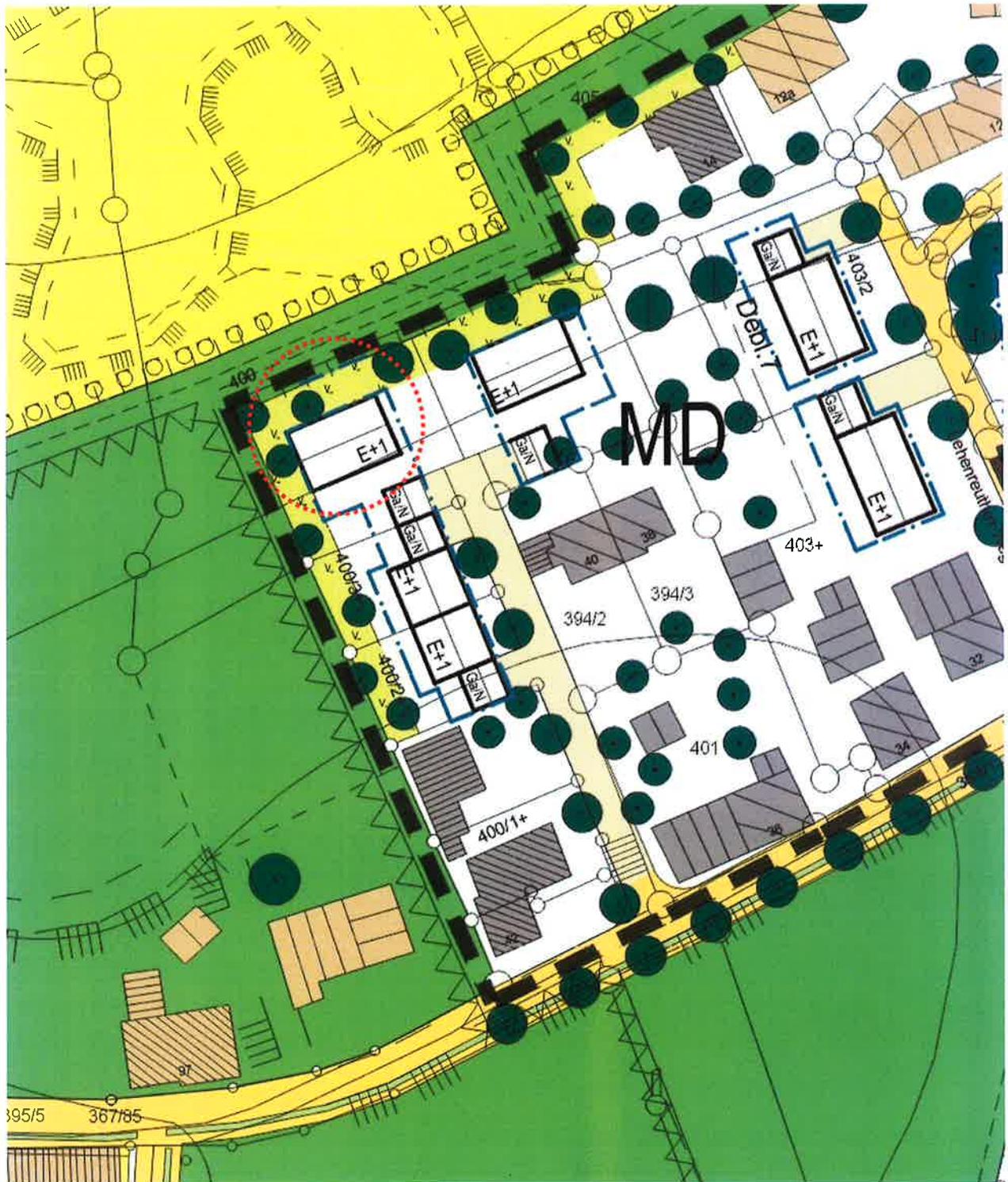


1.2.1 Ausschnitt Luftbild



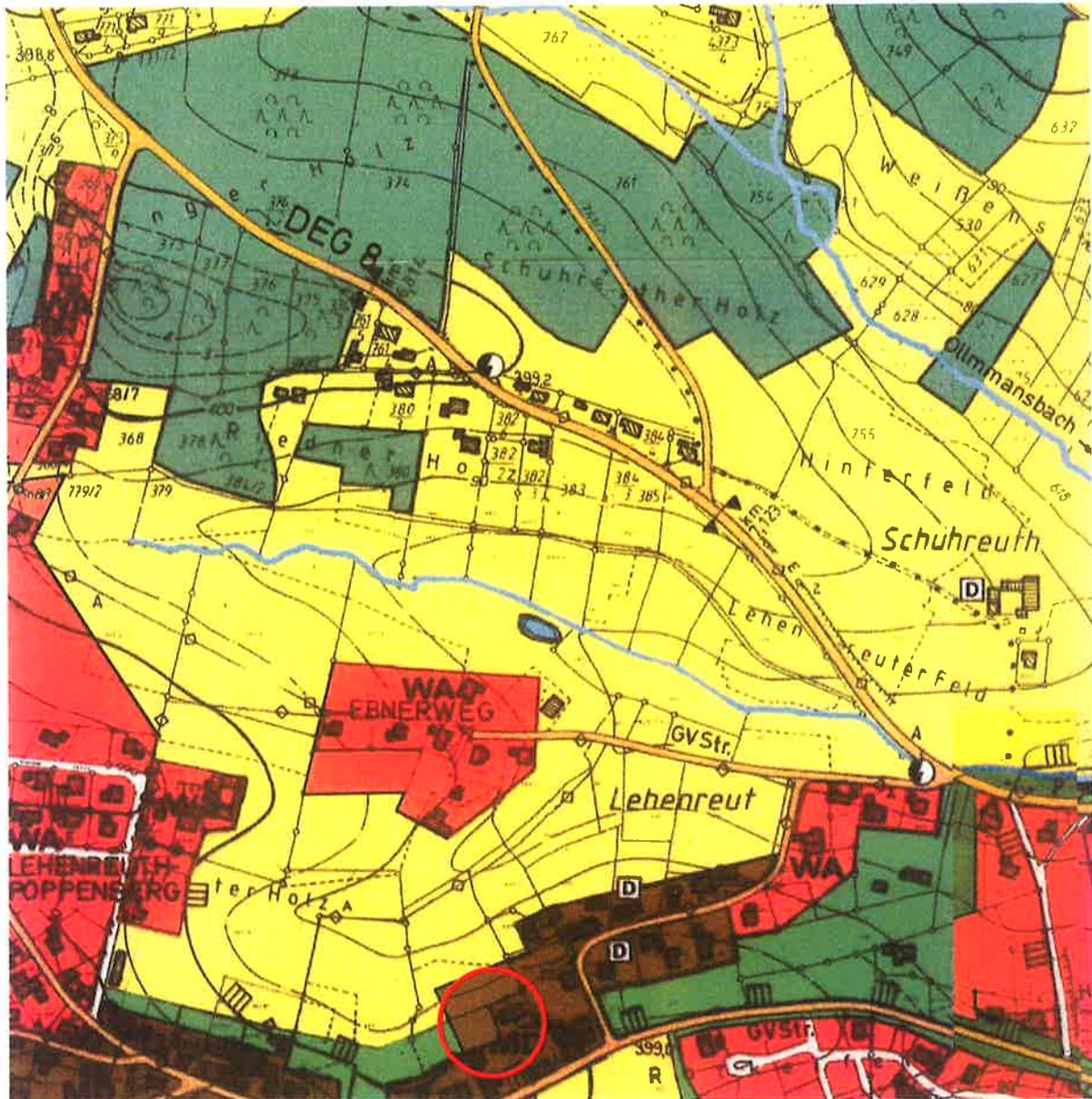
 Änderungsbereich

1.3 Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan



Änderungsbereich

1.4 Ausschnitt Flächennutzungsplan

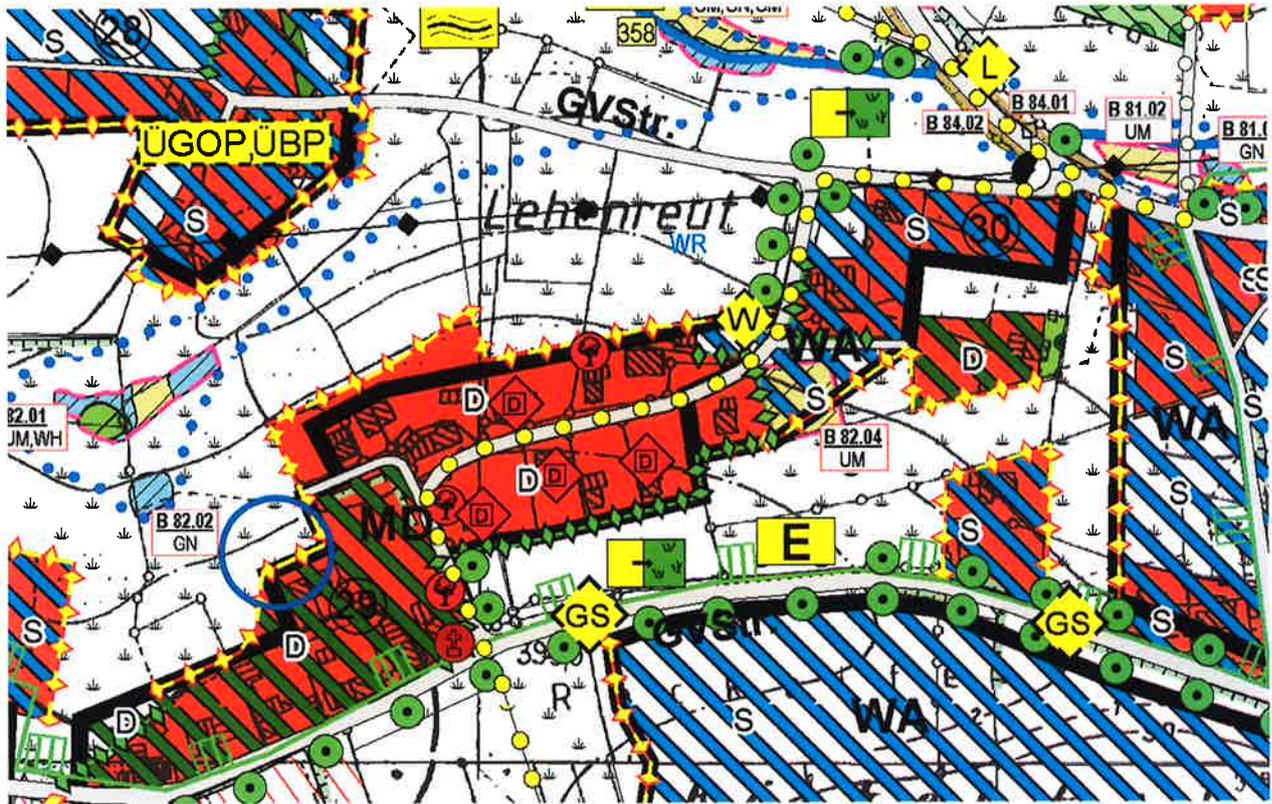


Planungsgebiet

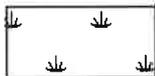
Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach als Dorfgebietsfläche (MD) dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Die Bebauungsplanänderung kann somit hinsichtlich seiner Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.5 Ausschnitt Landschaftsplan



Planungsgebiet



Grünland intensiv



geschlossenes Siedlungsgebiet,



Siedlungsgrün – Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen



Aufbau einer landschaftstypischen, strukturreichen Einbindung, die eine optisch ansprechende Verzahnung zwischen offener Landschaft und Ort bewirkt (z.B. Anlage von Streuobstwiesen)

2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Markt Schöllnach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.2001 vom Landratsamt Deggendorf genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Deckblätter Nr. 11 a bis 11 d für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ mit Genehmigung des Landratsamtes Deggendorf vom 30.06.2010 geändert.

Für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ hat der Markt Schöllnach einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtskräftig.

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt nördlich der Bergstraße im Ortsteil Lehenreuth auf dem Grundstück FINr. 400/7, Gemark. Schöllnach und ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Baufläche, Ortsrandzone und Landschaftspflegebereich dargestellt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Erweiterungsfläche von etwa 200 qm. Der Umfang der Bebauungsplanänderung ist somit geringfügig und von geringer Bedeutung.

3. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Überprüfung der Bauparzellen im Bereich der FINr. 400/7 und 400/6 (Bergstraße), Gemarkung Schöllnach hat sich herausgestellt, dass die katastertechnisch schon früher konzipierten Grundstücksparzellen und die private Zufahrt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ nicht berücksichtigt worden sind und somit vom Bestandslageplan des Vermessungsamtes abweichen. Tatsächlich ist es so, dass die bestehende Baugrenze auf der Bauparzelle FINr. 400/7 unmittelbar an den bestehenden amtlich vermessenen privaten Eigentümerweg angrenzt und somit eine sehr geringe Entwicklungsmöglichkeit auf dem Baugrundstück zulässt. Insbesondere können derzeit die baurechtlichen Abstandsflächen zum privaten Eigentümerweg nicht eingehalten werden. Damit eine bessere Ausnutzbarkeit der Bauparzelle FINr. 400/7 erreicht werden kann, ist eine Verschiebung der Baugrenze und der Ortsrandzone mit Erweiterung des Geltungsbereiches in den Landschaftspflegebereich aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Weiterhin beabsichtigt der Bauherr auf dem Baugrundstück ein Wohnhaus ohne Kellerräume mit der Folge dass die technische Ausrüstung für die Heizungsanlage im Garagenteil erfolgt. Eine Verlegung des Garagenstandortes nach Norden ist somit erforderlich, damit eine optimale Verbindung mit dem Hauptgebäude hergestellt werden kann.

Zudem ist eine Verlängerung des privaten Erschließungsweges im Norden notwendig, um die Bewirtschaftung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsfläche auf FINr. 400 Tlfl. zu sichern.

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat daher am 04.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die künftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine bauliche Ausnutzbarkeit der Bauparzelle FINr. 400/7 unter Berücksichtigung der baurechtlichen Abstandsflächen gewährleistet wird.

Die Planänderung umfasst im Wesentlichen eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches und Neufestsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen. Dadurch ist eine Verschiebung der festgesetzten Ortsrandzone und des Landschaftspflegebereiches nach Westen erforderlich.

Das Konzept des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ bleibt weiterhin bestehen.

4. Verfahren

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, bei der nur einzelne Festsetzungen des Ursprungsplans modifiziert werden, indem die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes geringfügig geändert wird. Da die Grundzüge der Planung durch die Verschiebung der Baugrenze und der Ortsrandzone in den Landschaftspflegebereich nicht berührt sind und gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

5. Derzeitige Nutzung

Auf dem Plangrundstück ist keinerlei Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern vorhanden. Es ist momentan eine landwirtschaftliche intensiv genutzte Wiese.

6. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung

- *Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich der Grundstücke FINr. 400/7, Gemarkung Schöllnach.*
- *Verschiebung und Neufestsetzung der Ortsrandzone und des Landschaftspflegebereiches im Bereich der Grundstücke FINr. 400/7*
- *Neufestsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der planlichen Darstellung im vorliegenden Planentwurf i.V. mit Pkt. 1.2.1 der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes*
- *Anpassung der Grundstücksgrenzen und der Privatzufahrt an den amtlichen Lageplan*

7. Erschließung

a) Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Privatzufahrt mit Anbindung an die dem öffentlichen Verkehr als Ortsstraße gewidmete „Bergstraße“

b) Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche zentrale Fernwasserversorgungsanlage.

c) Abwasserbeseitigung:

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schöllnach.

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

8. Immissionsschutz

- Verkehrslärm
In der Umgebung ist keine lärmemittierende Straße vorhanden.
- Landwirtschaftliche Hofstellen
Südlich des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Für die Bauparzelle im Änderungsbereich besteht bereits Baurecht aufgrund des Ursprungsbebauungsplanes vom 02.02.2011. Die Erfassung und Bewertung dieser angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan abgehandelt, wobei seitens des Technischen Umweltschutzes Einverständnis bestand. Nachdem keine wesentliche Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange eingetreten sind, ist eine weitere Erfassung und Bewertung nicht mehr erforderlich.
- Gewerbelärm
Gewerbliche Betriebe sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

9. Natur- und Landschaftspflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgüter nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben.

Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald“. Für die Deckblattänderung ist somit eine Befreiung nach § 5 (2) VO über das „LSG Bayerischer Wald“ erforderlich. Gründe für eine „objektive Befreiungslage“ liegen vor. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliche intensiv genutzte Wiese bewirtschaftet. Der Bereich der Erweiterung beinhaltet nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Es wird weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts noch das Landschaftsbild oder der Zugang zur freien Natur erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

10. Umweltbericht

Da dieses Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB („Monitoring“) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten) bekannt.

Artenschutz

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

11. Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition in § 14 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat für seinen räumlichen Geltungsbereich keine Erhöhung des derzeit bereits vorhandenen Baurechts zum Inhalt. Da nur die Stellung und Lage von Bauräumen bzw. Baukörpern neu geregelt werden, resultieren aus dem Verfahren keine nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. Eine erneute Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das bestehende Baurecht sind im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ bereits abgestimmt worden und notariell gesichert. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

12. Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht zu erwarten.

Schöllnach, den 06.05.2015

PLANUNG EDER-BAU





Markt Schöllnach

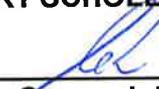


ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN DECKBLATT NR. 3

Entwurf 04.02.2015

Genehmigungsfassung: 06.05.2015

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

B) ÄNDERUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3)

(Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 02.02.2011))

1.2.0 Überbaubare Grundstücke, Bauweise

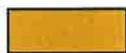
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.2.1



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

1.11.0 Verkehrsflächen



Private Verkehrsfläche (Zufahrten)

1.27.1



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.19.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

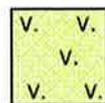
2.20.1



Landschaftspflegebereich

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit

2.20.2



Ortsrandzone

Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin ihre Gültigkeit

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 3) ersetzt werden.

D) VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **04.02.2015** beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ vereinfacht nach § 13 BauGB durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 20.03.2015 bis 10.04.2015

Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung jeweils in der Fassung vom 04.02.2015 mit Schreiben vom 12.03.2015 unter Fristsetzung bis zum 17.04.2015 beteiligt.

3. Satzung:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **06.05.2015** das Deckblatt Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

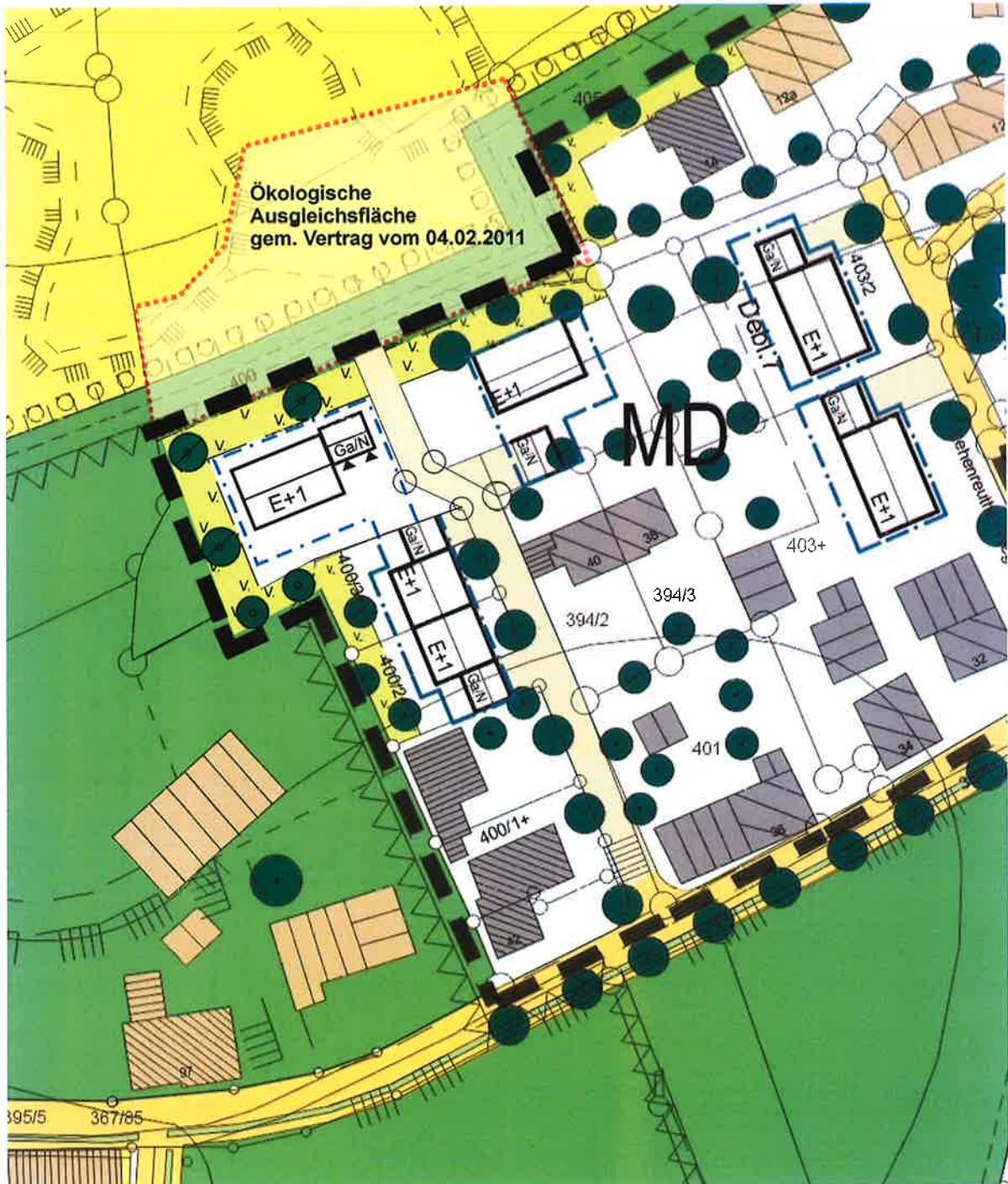
Der Beschluss des Marktgemeinderates Schöllnach als Satzung der Bebauungsplanänderung „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ (Deckblatt Nr. 3) wurde am 13.05.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.



Schöllnach, den 15.05.2015
MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
1. Bürgermeister

C) PLANTEIL - Deckblatt Nr. 3

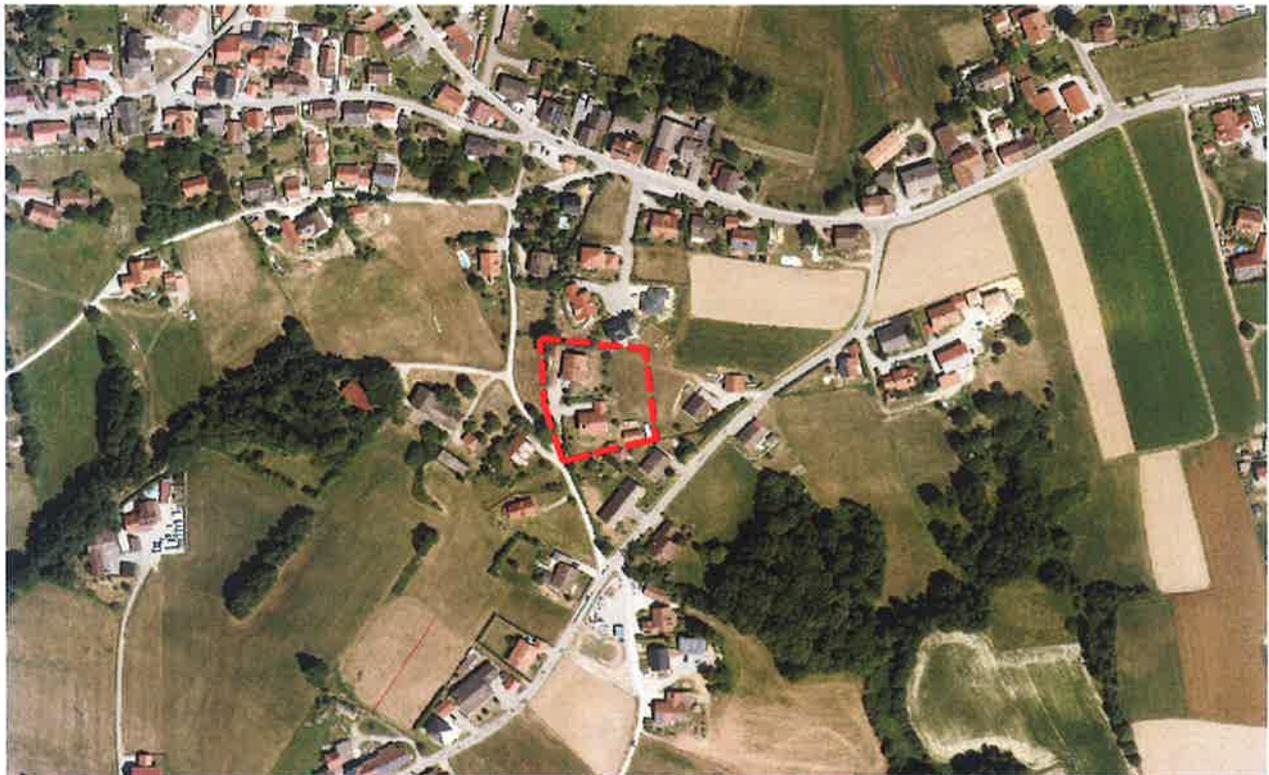




Markt Schöllnach



**ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN
DECKBLATT NR. 4
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
(Erläuterungsbericht)**



Entwurf 15.07.2015

Genehmigungsfassung: 09.12.2015

MARKT SCHÖLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN (DECKBLATT NR. 4)
GEMEINDE: SCHÖLLNACH
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 sowie §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

Satzung :

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 4 (Nr. C) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Textliche Festsetzung (Nr. B)
- 3) Änderungsdeckblatt Nr. 4 (Nr. C)
- 4) Verfahrensvermerke (Nr. D)

§ 3 Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, den 17.12.2015



MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

- 1 Allgemeines
- 1.1 Planliche Übersicht
- 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.2.1 Ausschnitt Luftbild
- 1.3 Ausschnitt Bebauungsplan 1994 (Ursplungsplan)
- 1.4 Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan
- 1.5 Ausschnitt Flächennutzungsplan
- 1.6 Ausschnitt Landschaftsplan
2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet
4. Anlaß und Ziel der Planung
5. Verfahren
6. Derzeitige Nutzung
7. Inhalt der Bebauungsplanänderung
8. Erschließung
9. Immissionsschutz
10. Natur- und Landschaftspflege
11. Eingriffsregelung
12. Auswirkungen der Planung

B) Planliche und textliche Festsetzungen

C) Planteil (Deckblatt Nr. 4)

D) Verfahrensvermerke

A) Begründung

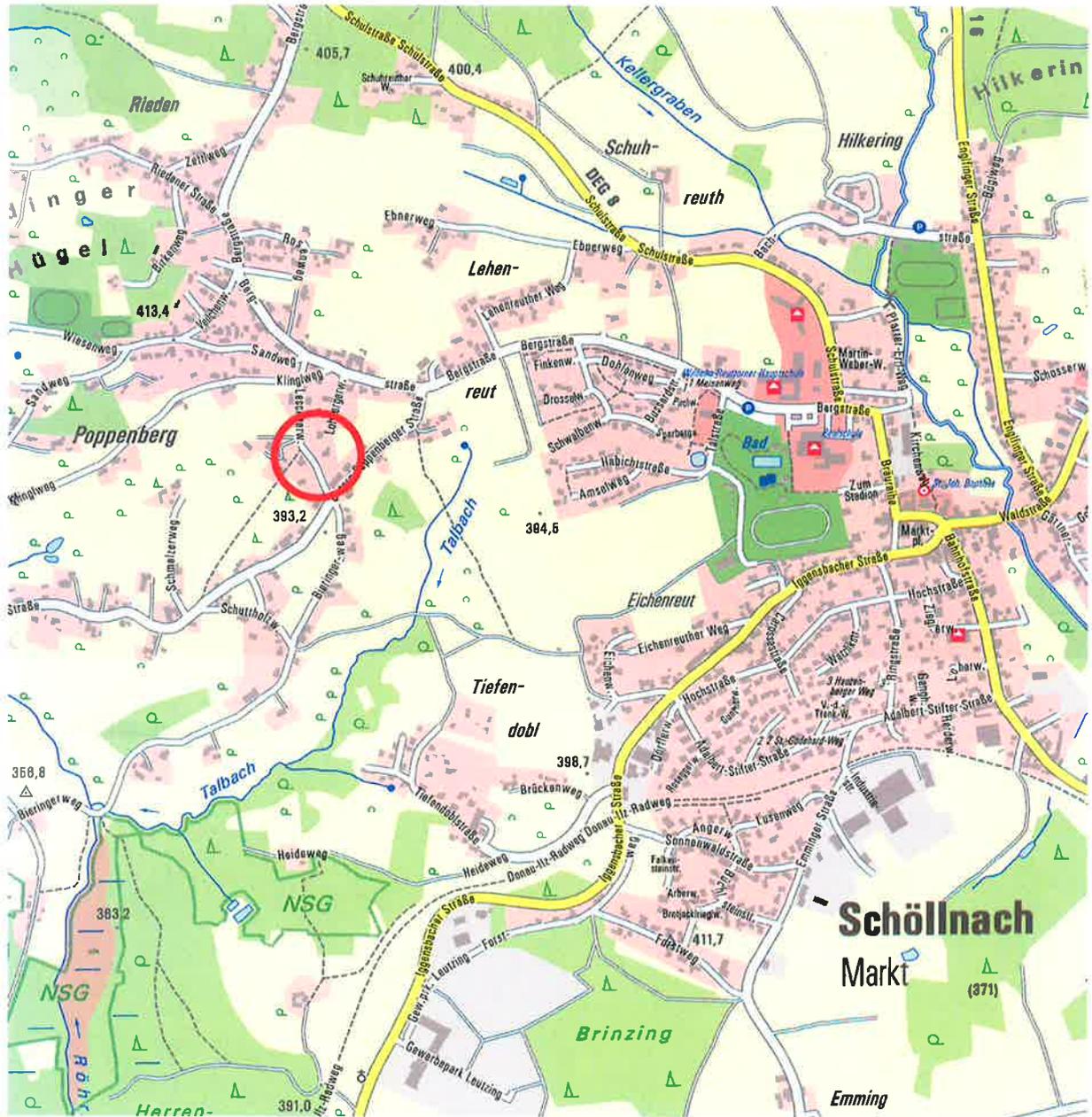
1. Allgemeines

1.1 Planliche Übersicht



Änderungsbereich (Leschnerweg)

1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



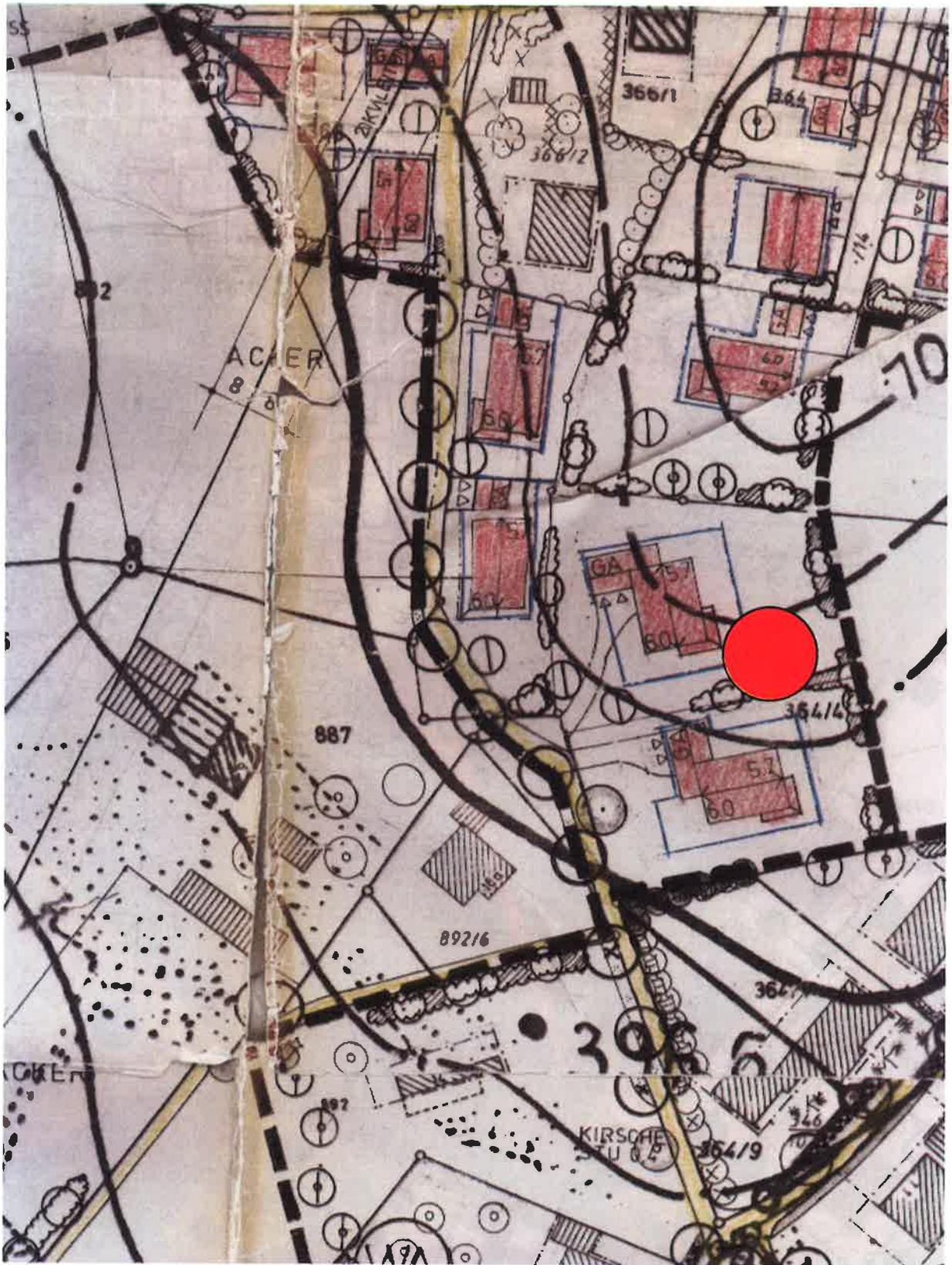
Änderungsbereich (Leschnerweg)

1.2.1 Ausschnitt Luftbild



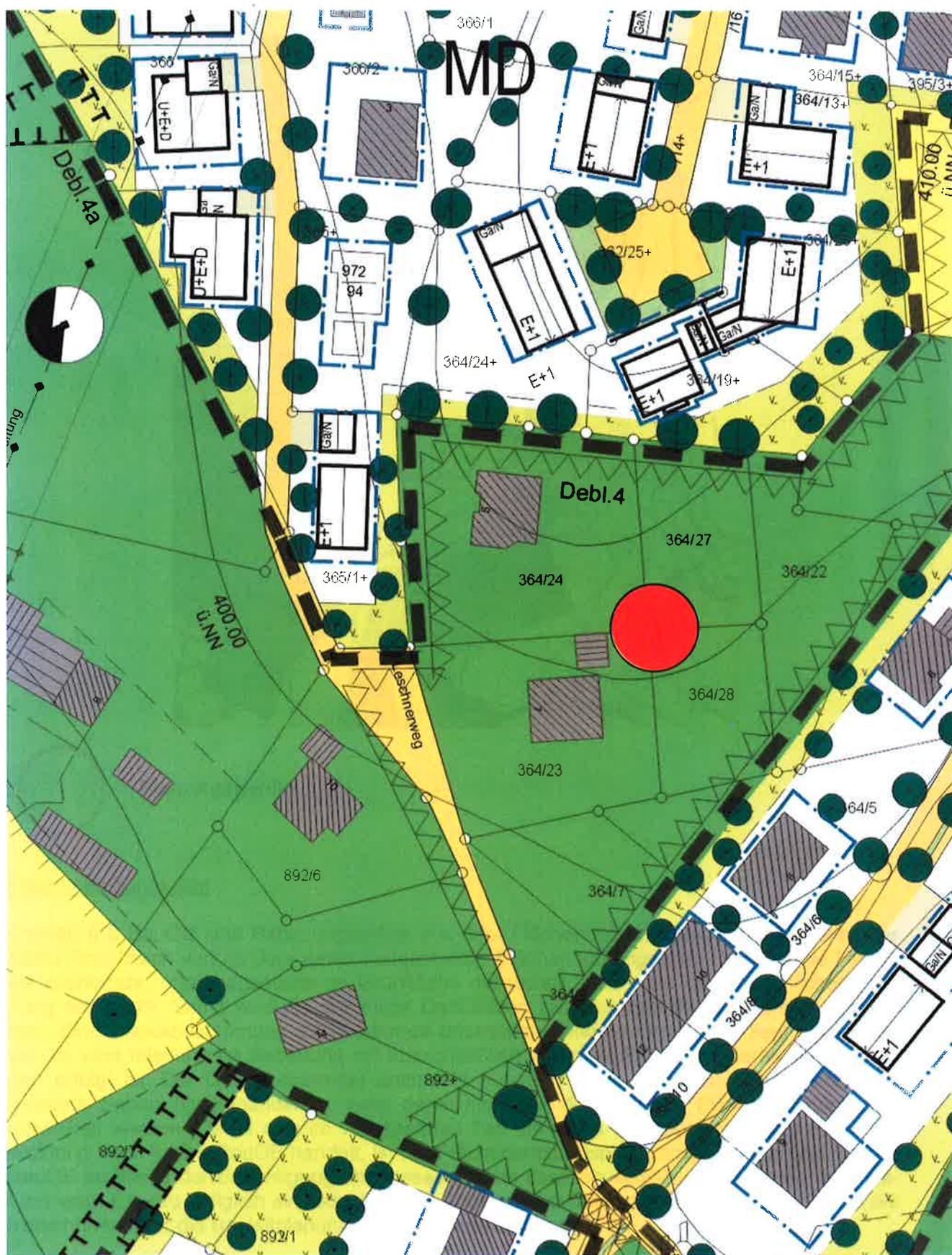
 Änderungsbereich

1.3 Ausschnitt Bebauungsplan 1994 (Ursprungsplanung)



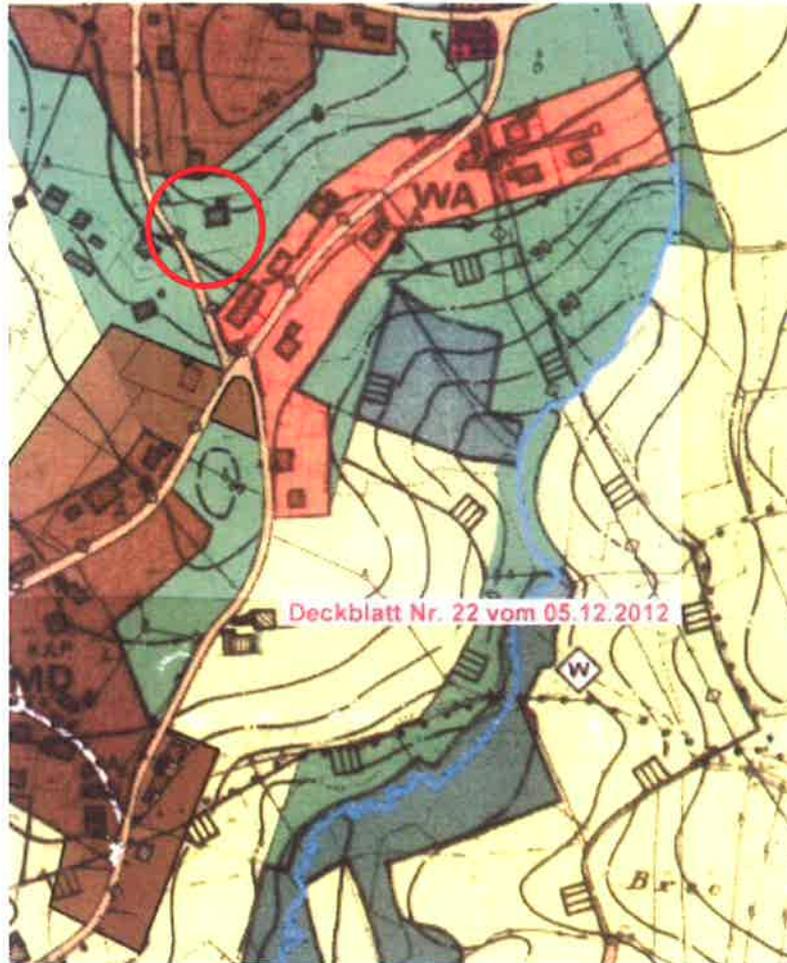
Plangebiet

1.4 Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan



Änderungsbereich

1.5 Ausschnitt Flächennutzungsplan

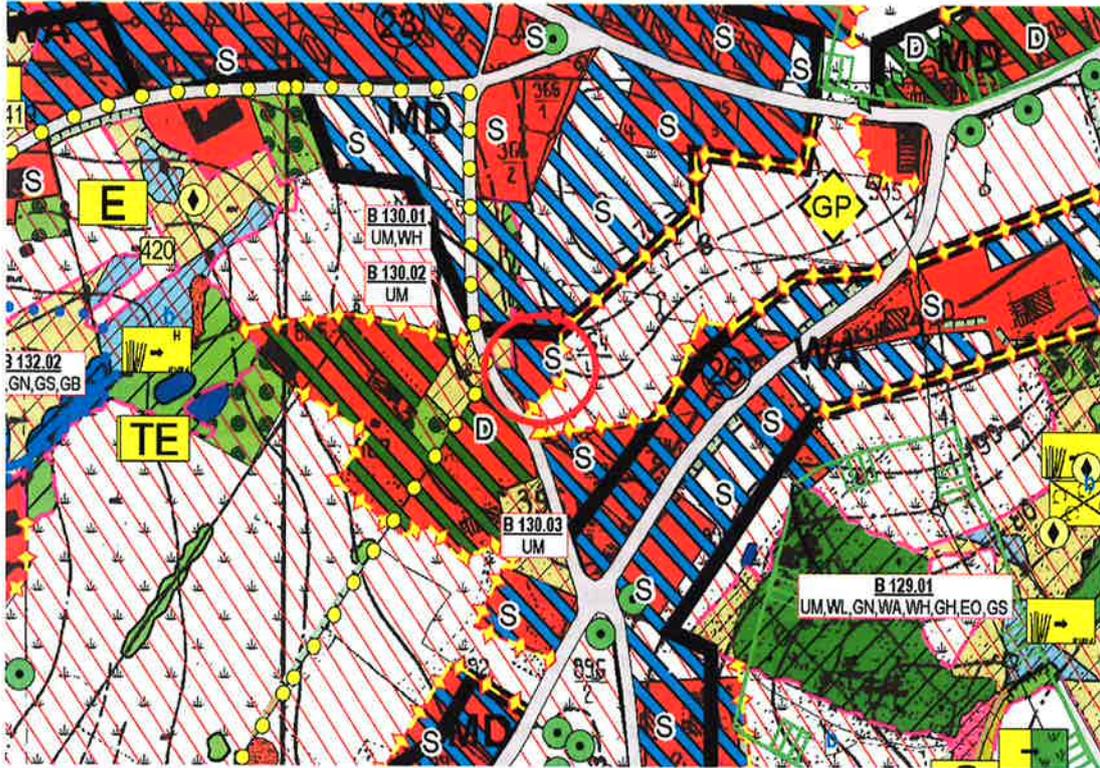


Planungsgebiet

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Markt Schöllnach verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan. Darin ist die Fläche als gliedernde, ortsrandgestaltende Grünfläche dargestellt, was nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht. Somit wird die derzeitige Darstellung zwischenzeitlich als überholt angesehen. Eine Zweckbestimmung als gliedernde ortsrandgestaltende Grünfläche liegt nicht mehr vor, da eine tatsächliche Bebauung mit ausschließlich Wohngebäuden und deren Nebenanlagen erfolgt ist. Der Gebietscharakter entspricht nunmehr eindeutig einem Wohngebiet. Die geplante Bebauungsplanänderung kann daher nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dass ein Änderungsverfahren durchgeführt wird. Es wird lediglich ein redaktioneller Anpassungsvorgang vorgenommen, auf den die Vorschriften über die Bauleitplanung keine Anwendung findet.

1.6 Ausschnitt Landschaftsplan



Planungsgebiet



Grünland intensiv mit Aufforstung-Tabuzone



geschlossenes Siedlungsgebiet,



Siedlungsgrün – Durchgrünung verbessern bzw. aufbauen



Aufbau einer landschaftstypischen, strukturreichen Einbindung, die eine optisch ansprechende Verzahnung zwischen offener Landschaft und Ort bewirkt (z.B. Anlage von Streuobstwiesen)

2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Markt Schöllnach besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 23.02.2001 vom Landratsamt Deggendorf genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan wurde durch die Deckblätter Nr. 11 a bis 11 d für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ mit Genehmigung des Landratsamtes Deggendorf vom 30.06.2010 geändert.

Für den Bereich „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ hat der Markt Schöllnach einen Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.05.2011 rechtskräftig.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt am Lechnerweg im Ortsteil Poppenberg auf den Grundstücken FINr. 364/4, 364/27, 364/23 und 364/28, Gemark. Schöllnach, und ist bereits seit dem Jahre 1994 weitestgehend überbaut. Das Gebiet ist geprägt von Einzelhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen. Der Planbereich war im ehemaligen Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 als Wohnbauflächen ausgewiesen. Im Rahmen der Neuüberarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wurden in dem langjährigen Aufstellungsverfahren das Gebiet unabsichtlich und ohne städtebauliche Notwendigkeit aus dem Geltungsbereich herausgenommen und im neuen Bebauungsplan als Landschaftspflegebereich festgesetzt. Dadurch ergibt sich ein erheblicher Planungsschaden gemäß § 42 Abs. 3 BauGB für die Eigentümer der Grundstücke durch Eingriff der derzeit ausgeübten Nutzung mit beträchtlichen Vermögensnachteilen, weil die Ausübung der verwirklichten Nutzung und die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke, die sich aus der derzeitigen Nutzung ergibt, wesentlich erschwert wird bzw. künftige Bauabsichten nicht mehr umgesetzt werden können. Um das Planungsvertrauen zu wahren und Planungsschäden vom Markt Schöllnach fernzuhalten, wird daher das Plangebiet wieder in den Bebauungsplan als Wohnbauflächen miteinbezogen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 0,42 ha. Der Umfang der Bebauungsplanänderung ist somit geringfügig und von geringer Bedeutung.

4. Anlass der Planung / Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsgebiet ist bereits seit 1995 bebaut und in Teilen versiegelt. Planungsrechtlich war dieses Gebiet in Gänze bereits durch den Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 erfasst und geregelt. Die selbständige Bebauungsplanänderung verfolgt hauptsächlich das Ziel,

- den Planstand zu aktualisieren und an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen
- das bestehende Wohnbaugebiet in seinem Bestand zu sichern und städtebaulich geordnet zu entwickeln. Die Bebauungsplanänderung knüpft an die Planungsleitlinie in § 6 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (.....Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Im Wesentlichen handelt es sich um eine Anpassung an das städtebauliche Konzept gemäß dem ehemaligen Bebauungsplan aus dem Jahre 1994 – sh. Pkt. 1.3 -.
- Vermeidung von Planungsschäden gegenüber dem Markt Schöllnach
- Neufestsetzung einer Ortsrandzone im östlichen und südlichen Bereich

Das städtebauliche Konzept sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ werden für die Bebauungsplanänderung übernommen.

5. Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung die Anpassung einer bereits bestehenden Wohnbebauung an heutige Nutzungsanforderungen. Somit dient sie der Erhaltung und Fortentwicklung einer bestehenden Bebauung im Siedlungszusammenhang und damit der Innenentwicklung.

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung nur einen Geltungsbereich von 0,42 ha aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 qm damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Zudem begründet die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet. Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

6. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit mit 2 Wohnhäusern und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut.

7. Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung

- *Wiederaufnahme der Wohnbaugrundstück FINr. 364/4, 364/27, 364/23 und 364/28, Gemarkung Schöllnach, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“*
- *Neufestsetzung einer Ortsrandzone im östlichen Bereich des Plangebietes*
- *Neufestsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der planlichen Darstellung im vorliegenden Planentwurf i.V. mit Pkt. 1.2.1 der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes*

8. Erschließung

a) Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Ortsstraße „Leschnerweg“.

b) Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche zentrale Fernwasserversorgungsanlage.

c) Abwasserbeseitigung:

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

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird im Geltungsbereich versickert. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die zugehörigen technischen Regeln (u.a. TRENGE, TREN OG) zu beachten.

9. Immissionsschutz

- Verkehrslärm
In der Umgebung ist keine lärmemittierende Straße vorhanden.
- Landwirtschaftliche Hofstellen
Es sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die frühere landwirtschaftliche Hofstelle im Westen auf dem Grundstück FINr. 887 „Leschnerweg 8“ wurde bereits seit geraumer Zeit aufgegeben und wird nunmehr als Wohngrundstück genutzt.
- Gewerbelärm
Gewerbliche Betriebe sind im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden.

10. Natur- und Landschaftspflege

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgüter nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen bzw. vorhanden und kartiert. Ebenso ist kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet gegeben.

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des „Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald“. Eine Befreiung nach § 5 (2) VO über das „LSG Bayerischer Wald“ ist somit **nicht** erforderlich.

Das grünordnerische Konzept und die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben im Grundsatz für den Änderungsbereich beibehalten.

11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Das vorliegende Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Zudem waren bis Dezember 2000 in Bayern Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Siedlungsentwicklung regelmäßig nicht ausgleichspflichtig, mit der Folge dass für den Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1994 auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgte. Durch die Wiederaufnahme des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder in Schutzgüter vorbereitet.

12. Auswirkungen der Planung

Im Hinblick auf die Geringfügigkeit der Änderungen sind nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht zu erwarten.

13. Beschlussmäßige Abhandlung der Anregungen und Bedenken im Verfahren nach § 13 BauGB

Landratsamt Deggendorf – Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht Klärungsbedarf, ob das beschleunigte Verfahren für diese Deckblattänderung zulässig ist. Der Sinn der Maßnahme ist nicht erkennbar, da die bebaubaren Bereiche (Bereiche innerhalb der Baugrenzen) bereits bebaut sind.

Für problematisch wird die Unterbrechung der Zick-Zack-Linie beurteilt, welche ja eine Flächenabgrenzung darstellt. Mit der Unterbrechung der Linie ist keine Flächenabgrenzung, welche dieser Maßnahme einen Sinn geben würde, mehr gegeben.

Für problematisch wird auch die Festsetzung einer Ortsrandzone südlich der Fl.Nrn. 364/23 und 364/28 gesehen. Diese müsste vielmehr auf diesen beiden Grundstücken und evtl. zusätzlich noch auf der Westseite der Fl.Nr. 364/23 erfolgen.

Abwägungsbeschluss:

Die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 13 a BauGB. Hierzu wird auf die ausführliche Erläuterung auf Pkt. 3 bis 5 der Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Auf eine nochmalige Darlegung wird verzichtet.

Die zeichnerische Darstellung der Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Zick-Zack-Linie) wird berichtigt und an die Bebauungsplanänderung angepasst.

Ortsrandzone:

Eine Ortsrandzone soll einen bestehenden Ortsrand in die freie Landschaft einbinden. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da weder im nördlichen noch im südlichen Bereich des Planungsgebietes ein Ortsrand zur freien Landschaft vorhanden ist.

Nach nochmaliger Überprüfung der Sachlage ist festzustellen, dass aus den konkreten örtlichen Verhältnissen und nach natürlicher Betrachtungsweise das Planungsgebiet faktisch sich unstreitig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Der Bebauungszusammenhang beginnt im nördlichen Bereich der Fl.Nr. 364/4 und endet vorliegend an der Unteren Poppenberger Straße im Süden. Die dazwischen liegenden Gartenflächen, die teilweise mit untergeordneten Nebenanlagen (Holzschuppen und Gartengerätehäuschen) bebaut sind, sind ebenfalls dem Innenbereich zuzuordnen und sind „bauakzessorisch“ genutzte Grundstücksteile (sh. hierzu Luftbildaufnahme unter Ziff Nr. 1.2.1 der Begründung). Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist es nicht vereinbar und auch unüblich, innerhalb eines Bebauungszusammenhanges eine Ortsrandzone festzusetzen. Sowohl die im Deckblattentwurf dargestellte Ortsrandzone im südlichen Bereich als auch im nördlichen Bereich wird somit herausgenommen. Die östliche Ortsrandzone wird wie bisher beibehalten.

Schöllnach, den 09.12.2015

MARKT SCHÖLLNACH


.....
(Rimböck)

Verw.Angest.

B) PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Sämtliche textlichen, planlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Poppenerg-Lehenreuth-Rieden“ in der Genehmigungsfassung vom 02.02.2011 gelten weiterhin und sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

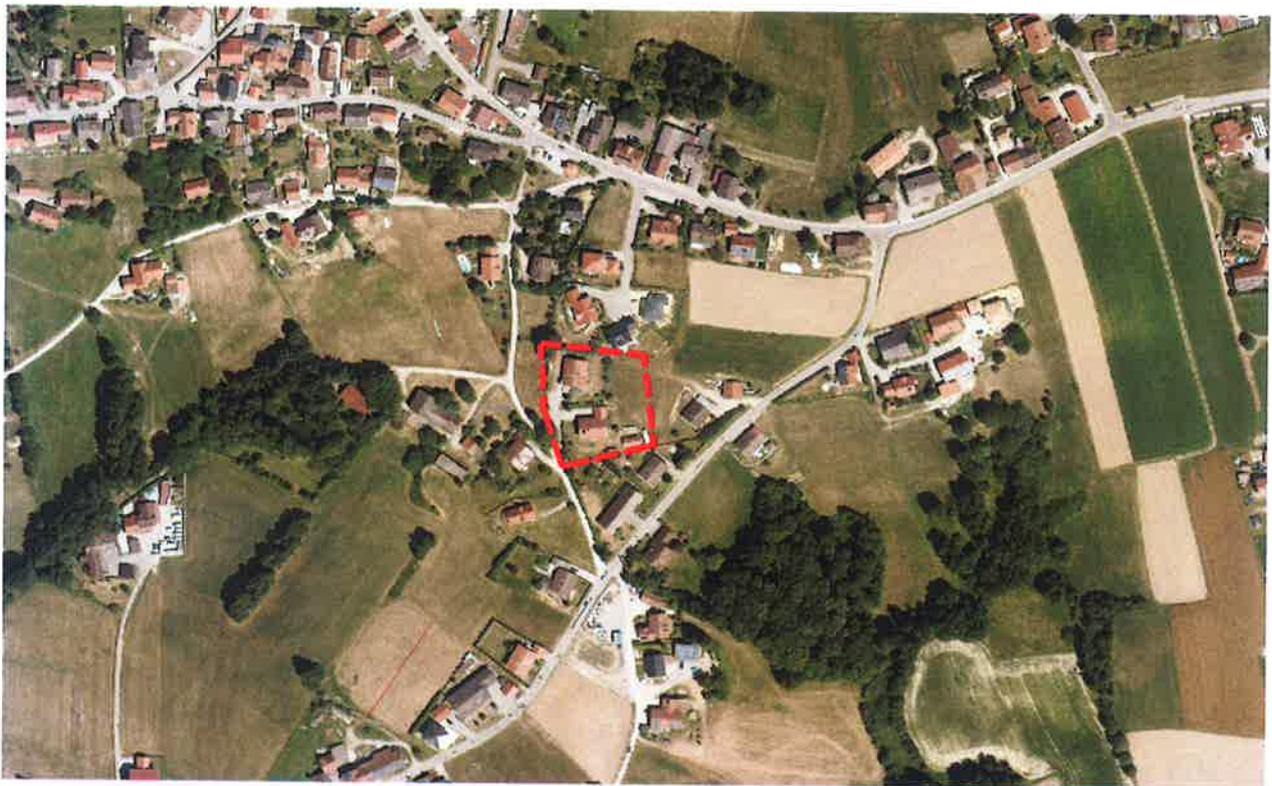
Auf eine nochmalige Aufführung sämtlicher Festsetzungen wird jedoch verzichtet.



Markt Schöllnach



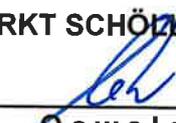
**ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
POPPENBERG-LEHENREUTH-RIEDEN
DECKBLATT NR. 4
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
(Erläuterungsbericht)**



Entwurf 15.07.2015

Genehmigungsfassung: 09.12.2015

MARKT SCHÖLLNACH

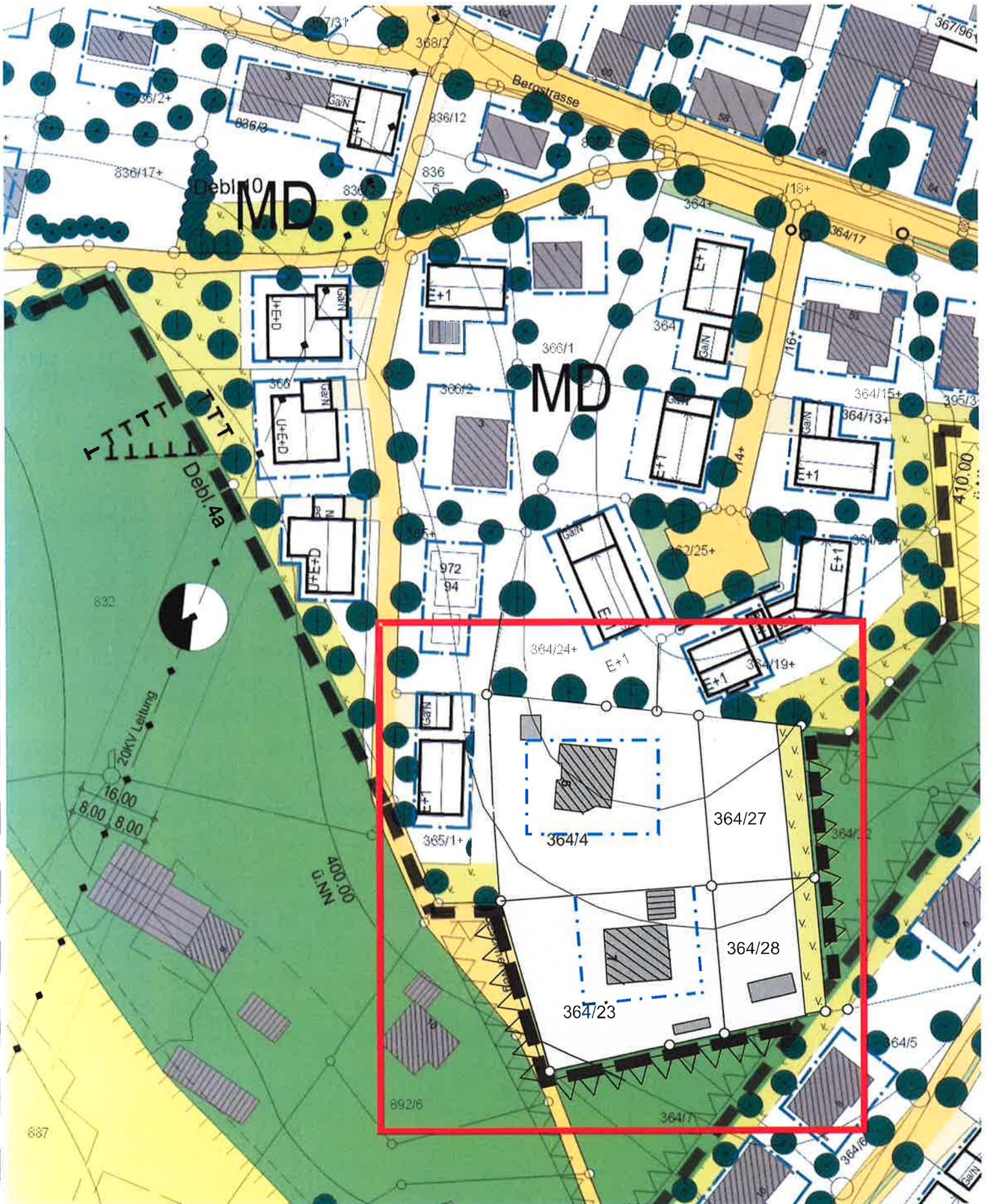

Oswald
1. Bürgermeister

B) PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

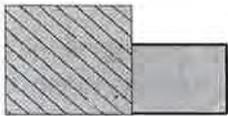
Sämtliche textlichen, planlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Poppenerg-Lehenreuth-Rieden“ in der Genehmigungsfassung vom 02.02.2011 gelten weiterhin und sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Auf eine nochmalige Aufführung sämtlicher Festsetzungen wird jedoch verzichtet.

C) Planteil (Deckblatt Nr. 4)



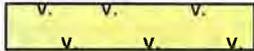
Hinweise durch Planzeichen:



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenze



Ortsrandzone (Festsetzungen hierzu sh. Pk. 2.20.2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes)



Baugrenze gemäß 23 Abs. 3 BauNVO

D) VERFAHRENSMERKE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom **15.07.2015** die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ beschlossen. Die 4. Änderung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13 a Abs. 3, § 2 Abs. 1 BauGB).

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 04.11.2015 bis 27.11.2015 durchgeführt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 27.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2015 über die Bebauungsplanänderung unterrichtet und gebeten, bis zum 27.11.2015 Stellungnahmen abzugeben. Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Satzung:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **09.12.2015** das Deckblatt Nr. 4 zur Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Beschluss des Marktgemeinderates Schöllnach als Satzung der Bebauungsplanänderung „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ (Deckblatt Nr. 4) wurde am **17.12.2015** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 245 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.



Schöllnach, den 17.12.2015
MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

C) Planteil (Deckblatt Nr. 4)

