

# ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „WA Rieden“ – MARKT SCHÖLLNACH

Satzungsfassung vom 25.03.2021

**Vorhabensträger:**  
Markt Schöllnach in der  
Verwaltungsgemeinschaft  
Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach



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

[www.schoellnach.info](http://www.schoellnach.info)  
Email: [poststelle@schoellnach.de](mailto:poststelle@schoellnach.de)

Schöllnach, den 01.07.21

  
Alois Oswald (1. Bürgermeister)



(Siegel)

Verfasser:

**SEIDL & ORTNER ARCHITEKTEN**

ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25 | 94486 OSTERHOFEN

TEL 09932.9084585 | FAX 09932.9099754

MAIL office@seidl-ortner.de | www.seidl-ortner.de

Bearbeitung:

Andreas Ortner Landschaftsarchitekt ByAK

Johanna Eckl M.A. Architektur



Fachbeitrag Artenschutz:

Dipl.-Ing. Berthold Riedel

*Büro für Landschaftsökologie,*

*Biodiversität und Beratung*

Stephanusstr. 2

84103 Postau

T: 0157 / 719 868 52

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1	Anlass und Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Verfahren nach § 13b BauGB.....	5
1.3	Ziel und Zweck der Planung.....	7
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	8
3	Regionalplan.....	8
4	Potentiale der Innenentwicklung.....	9
5	Ausgangssituation .....	11
5.1	Lage im Ortszusammenhang.....	11
5.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur.....	12
5.3	Bevölkerung – Entwicklung und Prognose .....	13
5.4	Derzeitige Nutzung.....	15
5.5	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	15
5.6	Verkehrsanbindung .....	15
5.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	15
5.8	Kultur- und Sachgüter .....	16
5.9	Altlasten .....	16
5.10	Immissionen .....	16
6	Planungskonzept.....	17
6.1	Entwurf.....	17
6.2	Verkehrerschließung .....	18
6.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	18
6.4	Grünordnung .....	18
6.5	Ver- und Entsorgung .....	19
6.6	Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr .....	19
6.7	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	20
7	Planungsinhalt (Abwägung und Begründung) .....	20
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	21
7.3	Festlegung privater Grünflächen .....	21
7.4	Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	21
7.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	21
7.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	21
7.7	Stellplätze und Garagen.....	22
7.8	Hinweise.....	22
7.9	Flächenzusammenstellung.....	22
8	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	22
8.1	Ziele der Grünordnung .....	23
8.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen.....	23
8.3	Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten.....	24
8.4	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	25

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass und Aufstellungsbeschluss

Im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Bauland für den örtlichen Bedarf. Stete Nachfragen von ortsansässigen jungen Familien, insbesondere dass diese ortsansässig bleiben können und nicht gezwungen werden sich ihren Lebensmittelpunkt außerhalb des Ortsbereiches Schöllnach aufbauen zu müssen, sieht der Markt Schöllnach im Rahmen seiner Planungshoheit die Notwendigkeit ein neues Baugebiet zu erschließen.

Um den Zuwachs von Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen im Gemeindegebiet entgegenzuwirken und dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden, hat sich der Markt Schöllnach bereit erklärt, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben.

Im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach ist ein hohes Innenentwicklungspotential vorhanden.

Zur Aktivierung vorhandener Potentiale hat der Markt Schöllnach ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Der Markt Schöllnach gehört auch der interkommunalen Allianz „ILE Sonnenwald“ an. Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) wurde ein Vitalitäts-check/Innenentwicklungskataster ausgearbeitet.

Die für den Bebauungsplan „WA Rieden“ vorgesehene Fläche ist derzeit noch Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“. Es handelt sich hier um eine unbebaute Fläche für die Baurecht besteht. Diese Fläche befand sich jedoch in Privateigentum.

Um einer Neuausweisung im Außenbereich entgegenzuwirken strebte der Markt Schöllnach den Kauf dieser Fläche an. Es werden somit Innenentwicklungspotentiale für die Bebauung aktiviert.

Durch den Erwerb der Fläche ergab sich nun ein abweichender Flächenumfang, der eine Neuordnung / Neuparzellierung ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ umfasst 13 Bauparzellen und einen Spielplatz. Durch die vorliegende Neuordnung und Nachverdichtung können nun 16 Parzellen entstehen.

Der Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wird im Parallelverfahren für den bezeichneten Bereich aufgehoben und mit der vorliegenden Planung neu aufgestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan "Poppenberg-Lehenreuth-Rieden"

Am 04.12.2019 hat der Markt Schöllnach nun die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Rieden“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst eine rund 14.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstück Flur-Nr. 779/2 in der Gemarkung Schöllnach:

## 1.2 Verfahren nach § 13b BauGB

*Die Baugesetzbuch-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat damit einen Tag später, also am Samstag, 13. Mai 2017, in Kraft [...]*

*[...] Ein neuer § 13b BauGB eröffnet Städten und Gemeinden zukünftig ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau. Gemeinden können künftig Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> (durch das Hauptgebäude versiegelte Fläche) für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Der damit verbundene Vorteil besteht darin, dass das Erfordernis einer Umweltprüfung entfällt, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) suspendiert ist, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> vgl. Rundschreiben 26/2017 des Bayerischen Gemeindetags vom 15. Mai 2017

Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB

1. Die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „WA Rieden“ schließen südlich, nördlich und auch westlich (hier getrennt durch die Bergstraße) an vorhandene Siedlungsflächen / bebaute Ortsteile an.

→ Voraussetzung erfüllt.

2. ~~Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.~~

Die Art der Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau betriebe und Tankstellen.

→ Voraussetzung erfüllt.

3. Beschränkung auf Grundfläche bis zu 10.000 m<sup>2</sup> netto.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14.028 m<sup>2</sup> (ohne RRB). Es werden überbaubare Bereiche zeichnerisch mit einer Baugrenze in einem Umfang von 6.196 m<sup>2</sup> und eine GRZ von 0,30 festgesetzt.

Der durch die Hauptgebäude überbaubare Bereich beträgt In jedem Fall weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

→ Voraussetzung erfüllt.

4. Befristung bis zum 31.12.2019 (späteste Frist für Aufstellungsbeschluss, Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden)

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Marktgemeinderat Schöllnach am 04.012.2019 beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird aller Voraussicht bis zum 31.12.2021 gefasst.

→ Voraussetzung erfüllt.

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „WA Rieden“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Markt Schöllnach beschlossen, die vorliegende Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich zudem am geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, somit kann das Verfahren nach § 13 b BauGB angewandt werden.

Das Vorhaben unterliegt gemäß § 13 b, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ unter Punkt 18.7 liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planung**

Für die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

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

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ im bezeichneten Teilbereich und der gleichzeitigen Aufstellung des Bebauungsplans „WA Rieden“ möchte der Markt Schöllnach eine Neuordnung und Verdichtung innerhalb des erreichen und somit den örtlichen Bedarf an Bauland decken und Bauwillige vor Ort halten. Der Ortsteil Rieden wird durch die Neuausweisung des Wohngebiets gestärkt und gesichert.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Bauflächen für Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten. Mit der vorliegenden Planung wird zudem die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Süden und im Norden geschlossen. Ein harmonischer Ortsrand in Richtung Osten wird ausgebildet.



## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Rieden“ als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

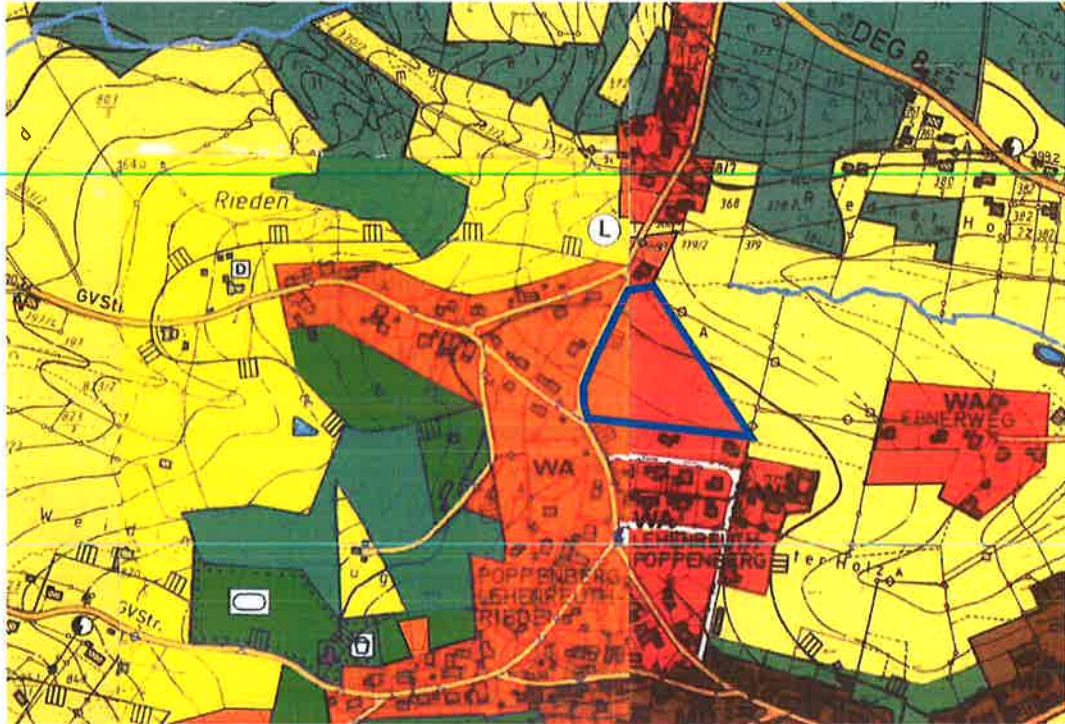


Abbildung 2: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Rieden“

Die Fläche des Geltungsbereiches wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind hierdurch gegeben.

## 3 Regionalplan

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Bereich des geplanten Oberzentrums Plattling-Deggendorf der Planungsregion Donau-Wald. Der Markt Schöllnach befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum.



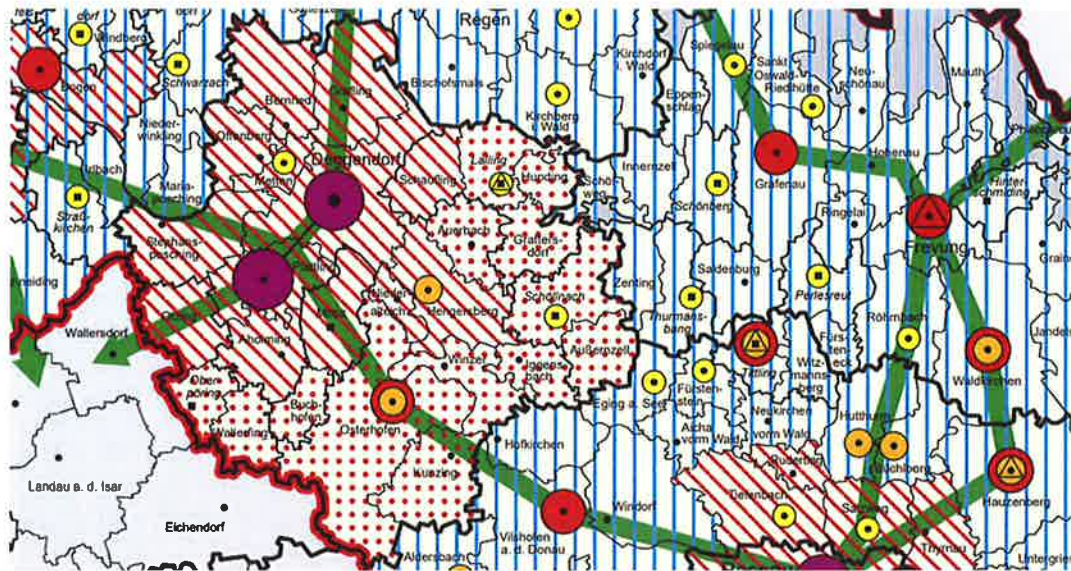


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan sind keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich gegeben.

## 4 Potentiale der Innenentwicklung

Im Rahmen der ILE Sonnenwald wurden durch die BBV Landsiedlung GmbH aus Eggenfelden die Innenentwicklungspotentiale der zehn Teilnehmergemeinden mit Hilfe des Analyseinstrumentes „Vitalitäts-Check 2.1“ der Ländlichen Entwicklung erfasst.

Für den Markt Schöllnach wurden hierbei die unterschiedlichen Kategorien gemäß Flächenmanagementdatenbank wie folgt erfasst:

- Leerstehende Hofstellen
- Hofstellen mit Restnutzung
- Leerstehende Wirtschaftsgebäude am Ortsrand
- Gewerbeflächen mit/ohne Restnutzung
- Konversionsflächen
- Leerstehende Wohngebäude
- Leerstehende Infrastruktureinrichtungen
- Baulücken
- Geringfügig bebaute Grundstücke
- Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebe ohne absehbare Nachfolge
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko

Aus Datenschutzgründen wird auf jegliche planliche Darstellung der Innenentwicklungspotentiale verzichtet.

Gemäß dem Vitalitäts-Check befindet sich das Plangebiet für den Bebauungsplan „WA Rieden“ im einem Schwerpunktbereich „Besonderer Handlungsbedarf zur Innenentwicklung“ und wird als klassische Baulücke mit Baurecht kategorisiert.

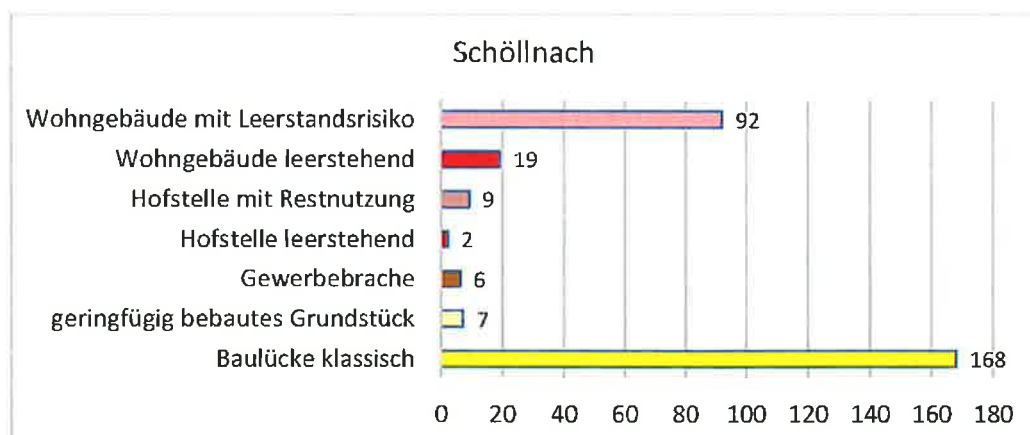
Über den gesamten Ortsteil Poppenberg/Rieden sind leerstehenden Wohngebäude und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko verteilt. Daneben sind gemäß dem Vitalitätscheck mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Restnutzungen vorhanden. Demgegenüber steht auch eine Vielzahl an unbebauten Flächen.

Nachfolgender Handlungsbedarf wird für den Ortsteil definiert:

- Konzentration auf die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale, v.a. Reaktivierung der Leerstände, Mobilisierung der Baulücken sowie Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko.
- Trotz positiver Bevölkerungsentwicklung sollte durch die vielen Innenentwicklungspotentiale auf eine weitere Außenentwicklung durch neue Baugebiete verzichtet werden.
- Entwicklungspotential hinsichtlich Umnutzung und baulichem Ersatz ist vorhanden
- Es gibt einen hohen Handlungsbedarf bei der Eigentümeransprache (z.B. Nachnutzung der Immobilie, Verkauf des Leerstandes, Verdichtung des vorhandenen Wohnraums, Bereitschaft zur Schaffung von Mietwohnraum oder neuer Wohnformen, etc.)

Verteilung und Anzahl der Flächen für den Gemeindebereich Schöllnach:

Baulücke klassisch	168	155500,00 m <sup>2</sup>
geringfügig bebautes Grundstück	7	5400,00 m <sup>2</sup>
Gewerbebrache	6	21800,00 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbebrache mit Restnutzung</b>		
Hofstelle leerstehend	2	6500,00 m <sup>2</sup>
Hofstelle mit Restnutzung	9	74500,00 m <sup>2</sup>
<b>Hofstelle ohne Hofnachfolger</b>		
Wohngebäude leerstehend	19	53100,00 m <sup>2</sup>
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	92	146700,00 m <sup>2</sup>



Ergebnis:

- Im gesamten Gemeindebereich von Schöllnach sind eine enorm hohe Anzahl an klassischen Baulücken vorhanden
- Die vielen Wohngebäude mit Leerstandsrisiko sollten weiterhin durch die Gemeinde beobachtet werden und ggf. rechtzeitig der Kontakt zu den Eigentümern gesucht werden, um Nachnutzungen gemeinsam zu erarbeiten.
- Nachnutzungskonzept für leerstehende Wohngebäude und Hofstellen sollten gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt werden.

Beurteilung der vorliegenden Bauleitplanung hinsichtlich der Innenentwicklungspotentiale:

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine im Vitalitäts-Check ermittelte Baulücke mit Baurecht aktiviert und verfügbar gemacht. Mit Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird für die Flächen des Geltungsbereiches Baurecht geschaffen und hierdurch Innenentwicklungspotentiale für Bebauung herangezogen.

## 5 Ausgangssituation

### 5.1 Lage im Ortszusammenhang

Das für die Bebauungsplanaufstellung betroffene Gebiet liegt im Landkreis Deggendorf sowie im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach und hier im Ortsteil Rieden. Die Fläche des Baugebiets liegt östlich der „Bergstraße“ und schließt südlich unmittelbar an die bestehende Siedlungsflächen an.

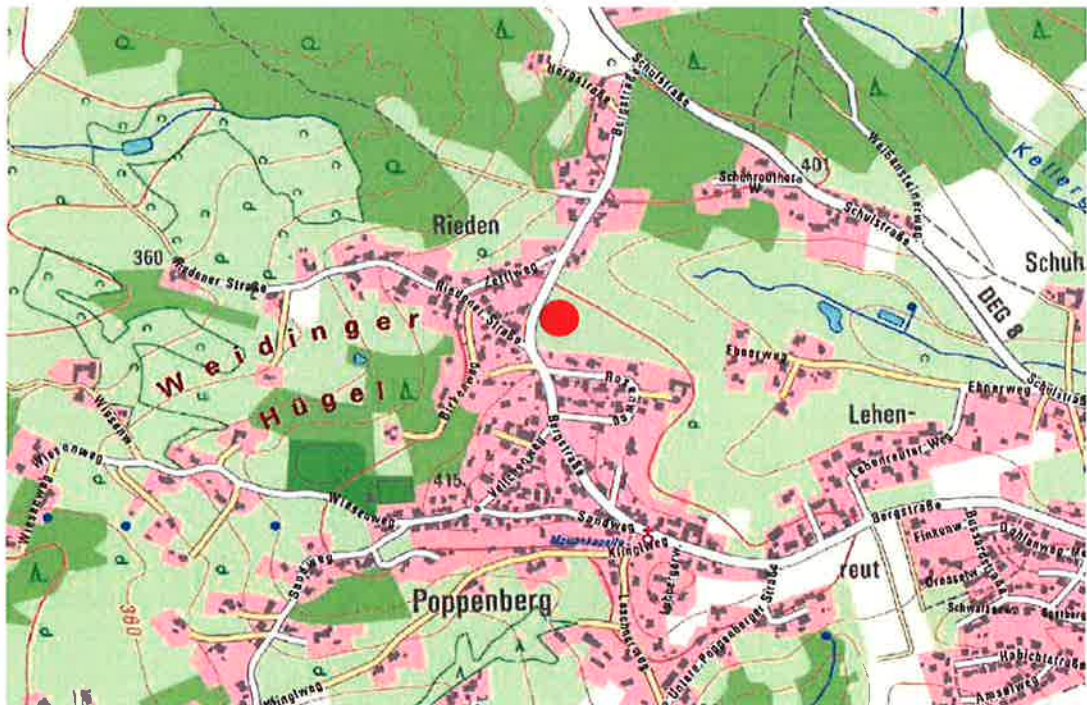


Abbildung 4: Ausschnitt Topografische Karte



Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um einen nach Nord-Osten hin abfallenden Hang. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 14.028 m<sup>2</sup>.

## 5.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Der Markt Schöllnach liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Nord Gemeinde Grattersdorf
- im Osten Gemeinde Zenting
- im Südosten Gemeinde Außernzell
- im Süden Gemeinde Iggenbach
- im Westen Gemeinde Hengersberg



Abbildung 5: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

Der Markt Schöllnach bildet mit der Gemeinde Außernzell die Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 40 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 383 m über dem Meer.

### 5.3 Bevölkerung – Entwicklung und Prognose

Zum 31.12.2017 wies die Markt Schöllnach einen Bevölkerungsstand von 4818 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	4 818	824	3 096	898
2018	4 840	810	3 130	900
2019	4 860	820	3 100	940
2020	4 870	810	3 100	960
2021	4 880	820	3 080	990
2022	4 900	820	3 050	1 030
2023	4 910	830	3 020	1 060
2024	4 920	830	2 980	1 110
2025	4 930	830	2 940	1 150
2026	4 940	840	2 900	1 200
2027	4 950	850	2 850	1 250
2028	4 960	850	2 820	1 290
2029	4 960	860	2 780	1 320
2030	4 970	870	2 740	1 360
2031	4 980	870	2 720	1 390

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2031 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 6: Quelle Demographie-Spiegel Bayern, Markt Schöllnach, Hrsg. im Juli 2019

Laut Demographie-Spiegel des Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerungsanzahl für den Markt Schöllnach bis zum Jahr 2031 zunehmen.

Die jüngere Bevölkerung wird im Vergleich zwischen 2017 und 2031 um rund 46 Personen und die Zahl der älteren Mitbürger über 65 Jahre wird um rund 492 Personen zunehmen. Die mittlere Generation nimmt bis 2031 um rund 376 Personen ab.

Diesem Umstand wird natürlich auch im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Rechnung getragen. Hier wird unter anderem explizit auf die Belange der älteren Generation eingegangen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird versucht junge Familien am Ort zu halten bzw. zum Zuzug zu bewegen.



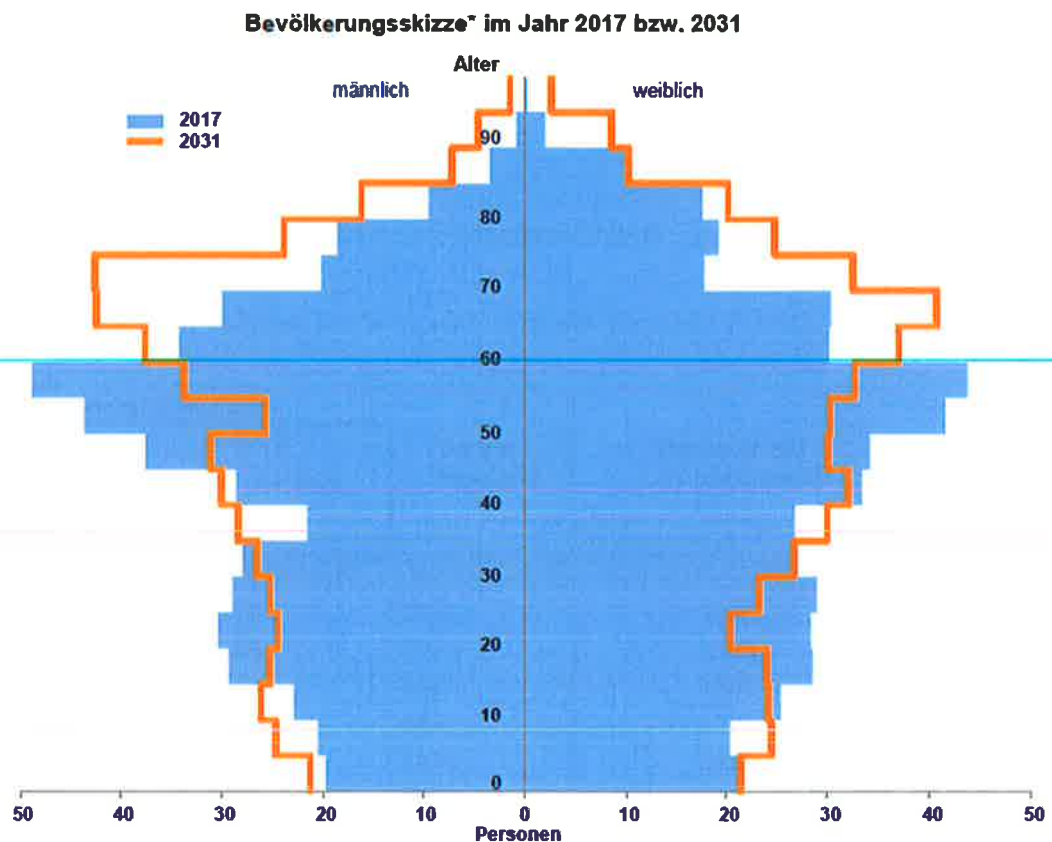


Abbildung 7: Bevölkerungsskizze Schöllnach, Quelle = Demographie-Spiegel Bayern, Markt Schöllnach, Hrsg. im Juli 2019

Der demographische Wandel zeichnet sich schon heute in der Altersstruktur ab: Einem hohen Anteil älterer Menschen steht ein geringer Anteil junger Menschen gegenüber.

Auffallend ist, dass die jüngeren Bevölkerung prinzipiell langsam zunimmt und die Anzahl der Erwachsenen sogar abnimmt, wohingegen die Anzahl der älteren Einwohner stetig zunimmt. Insgesamt nimmt die Anzahl der Einwohner in Schöllnach zu.

Zur Bewältigung der schwachen Zunahme bzw. Rückgang der unter 65-Jährigen gibt es sicher weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Sicherung und Versorgung vor Ort mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, sowie für Familien und ältere Menschen.

Das Fehlen von Bauplätzen kann sicher auch einer der Gründe für die schwache Zunahme bzw. Abnahme der der jüngeren/erwachsenen Bevölkerung sein.

#### 5.4 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich seit kurzem im Eigentum des Marktes Schöllnach.

#### 5.5 Umgebungsbebauung, Infrastruktur

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit weitgehend 2 Vollgeschossen.

Folgende Entfernungen (Luftlinie) zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Ortsmitte Schöllnach ca. 1,45 km
- Grundschule Schöllnach ca. 1,60 km
- Mittelschule Schöllnach ca. 1,0 km
- Realschule Schöllnach ca. 1,20 km
- Kindergarten Schöllnach ca. 1,60 km
- Schule zur individuellen Lernförderung in Schöllnach ca. 1,0 km
- Freibad Schöllnach 1,10 km
- kath. Kirche 1,40 km
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten in Schöllnach 2,0 km
- Gemeindeverwaltung Schöllnach 1,45 km

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortszentrum und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 1,45 km Entfernung (Luftlinie).

#### 5.6 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Ortsteils Rieden gewährleisten die Ortsstraßen „Bergstraße (verläuft westlich und südlich in Richtung West-Süd-Richtung) und Schulstraße (verläuft nördlich in Nord-Ost-Richtung)“. Die Ortsstraßen führen zur Schöllnacher Ortsmitte.

Über die Staatsstraße St 2322 in Richtung Iggenbach wird das neue Baugebiet an die überörtliche Autobahn A3 angeschlossen. Die Entfernung zur Autobahn beträgt ca. 4,00 km (Luftlinie).

#### 5.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) vorherrschend Braunerde-Podsol und Podsol, untergeordnet Podsol-Braunerde, aus Sandkies bis Kiessand (Molasse, Tertiär) vor. Ein geringer Anteil an Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse) kommt zudem innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 5.8 Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler wieder.

### 5.9 Altlasten

Über Altlasten und Schadenfälle liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor. Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die Bauwerber empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### 5.10 Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Entwurf



Abbildung 8: Ausschnitt Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer neuen Wohnbebauung und deren Erschließung geschaffen werden. Zudem soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen die Homogenität der Siedlungsstruktur in Rieden verbessert und vorgegeben werden.

Der Entwurf geht von einer hauptsächlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten, welche nur mit einer horizontalen Trennung bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt sind.

Mit der Begrenzung auf Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten soll der dörfliche Charakter erhalten und gestärkt werden. Zudem handelt es sich bei den ausgewiesenen Bauflächen um ein eher kleines Baugebiet. Eine Bebauung mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppelhäusern oder Geschosswohnungsbauten wäre für das Baugebiet überdimensioniert.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gestärkt und zudem wird eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Grünlandnutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Zudem ist soweit möglich die vorhandene Geländestruktur zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,0 m

zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1: 2 oder flacher auszuführen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer max. Länge von 3,0 m erlaubt. Zulässig sind nur begrünte Sichtbetonwände, verputzte oder geschlämmte Mauern sowie Naturstein-Trockenmauern.

## 6.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über zwei Stichstraßen mit Wendehammer (ausgelegt als Wendemöglichkeit für dreiaxige Müllfahrzeuge) erschlossen. Die Stichstraßen sind miteinander durch Fußwege verbunden. Die Stichstraßen werden in Richtung Osten weitergeführt und enden an der Geltungsbereichsgrenze. Eine mögliche Erweiterung in Richtung Osten kann hierdurch gewährleistet werden.

Innerhalb des Baugebietes weist die ausgewiesene Verkehrsfläche eine Breite von 5,50 m auf, die Fußwege besitzen eine Breite von 3,0 m. .

## 6.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude

Das Gelände weist im Süd-Westen eine Höhe von 408 m üNN und im Nord-Osten eine Höhe von 397 m üNN. Auf. Rund 150 m Länge (diagonal) werden somit ca. 11 m Höhenunterschied überwunden.

Für die Gebäude werden im Bebauungsplan Wandhöhen (bezogen auf das natürliche Gelände) und Dachneigungen festgesetzt. Die maximal zulässig Wandhöhe beträgt tal-seits 7,5 m und ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen / Carports einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für sonstige untergeordnete und verkehrsfreie Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen, Geräteschuppen oder Holzlegen in Grenznähe gilt dies nicht.

## 6.4 Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen oder gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden zweireihigen Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden.



## 6.5 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung und Grundwasserschutz

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

### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die Bayerwerk AG und wird somit gewährleistet.

In den Erschließungsstraßen sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

### Telekommunikation

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Baugebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen.

### Schmutzwasserentsorgung

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

### Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser muss in mindestens 3 m<sup>3</sup> große Zisternen gesammelt werden und ist für Brachwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Da aufgrund der vorherrschenden Standortbedingungen das anfallende Niederschlagswasser nicht auf den Bauparzellen zur Versickerung gebracht werden, kann es über den öffentlichen Regenwasserkanal dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Das Wasser wird hier gedrosselt dem angrenzenden Vorfluter zugeleitet.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen rechtzeitig am Straßenrand bereitzustellen. Die Stichstraße wird so ausgebildet, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann.

## 6.6 Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

Die Erschließungsstraßen ist in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen usw.“ ist zu achten.

## 6.7 Auswirkungen, Beeinträchtigungen

### Verkehr

Durch die Ausweisung von 16 Bauparzellen wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Bauustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietsnutzung.

### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Der Landwirtschaft werden jedoch keine hochwertigen Böden (schlechte Bonität) entzogen, was sich auch bei der Nutzung als Stilllegungsflächen ausdrückt. Bei der Standortwahl des geplanten Baugebiets wurden somit die guten und ertragreichen Böden im Gemeindegebiet geschont.

Einschränkungen bestehender Betriebe durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten. Im näheren Umgriff (200 m Radius) zum Baugebiet befinden sich keine landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind somit nicht zu befürchten.

### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Bauparzellen mit einer Größe zwischen 618 und 976 m<sup>2</sup>. Auf eine ausgewogene Verteilung der entsprechenden Parzellengrößen wurde geachtet.

## 7 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,30 bestimmt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten. Bei einem 700 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 210 m<sup>2</sup> (Grundfläche I = überbaute Grundfläche durch Gebäude, Terrasse, Dachüberstände > 50 cm, Balkone, Vordächer) überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen (= Grundfläche II) von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Summe aller Grundflächen (Grundflächen I + II) dürfte bei einem 700 m<sup>2</sup> großen Grundstück 315 m<sup>2</sup> (GRZ zulässig + 50 %) nicht übersteigen.

Die zulässige Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,60 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

### **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten. Es dürfen Einzelhäuser mit max. zwei horizontal getrennten Wohneinheiten errichtet werden.

### **7.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die östliche Grenze des Baugebiets soll durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

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

### **7.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Das Gelände fällt von der Süd-West-Ecke zur Nord-Ost-Ecke um 11 m ab. Das bestehende Gelände ist auf den einzelnen Bauparzellen in ihren Grundzügen zu erhalten. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1: 2 oder flacher auszuführen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,2 m in Verlängerung einer Hausmauer bei einer max. Länge von 3,0 m erlaubt. Zulässig sind nur begrünte Sichtbetonwände, verputzte oder geschlämmte Mauern sowie Naturstein-Trockenmauern.

### **7.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

### **7.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Walm-, und Zeltdächern mit durchgehender Firstlinie, sowie Pultdächer und gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig.

Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind auch Flachdächer mit Dachbegrünung oder auch Pultdächer erlaubt.

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

### 7.7 Stellplätze und Garagen

- Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

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

### 7.8 Hinweise

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten“ und „Kabelhausanschlüsse“ angeführt.

### 7.9 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	11.655 m <sup>2</sup>	79,50 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.576 m <sup>2</sup>	11,00 %
Zweckgebundene Verkehrsfläche	798 m <sup>2</sup>	5,50 %
Regenrückhaltebecken	645 m <sup>2</sup>	4,00 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>14.674 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8 Grünordnung, Natur und Umwelt

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

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind die Erstellung eines Umweltberichtes und die Abhandlung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte und gedüngte Grünlandflächen.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

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

### **8.1 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

### **8.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen.**

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

#### Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen / mind. 2 Gehölz pro Bauparzelle
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Zaunsockel
- Eingrünung durch private 2-reihige Hecke im Osten und Norden mit heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste

#### Schutzgut Wasser:

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

#### Schutzgut Boden:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

#### Schutzgut Landschaftsbild:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen / mind. 2 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung / Aufbau eines Ortsrandes durch private 2-reihige Hecke im Osten und Norden mit heimischen Gehölzen gemäß der Artenliste
- Festsetzungen zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen

#### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

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

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



### 8.3 Potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Im Zuge der vorliegenden Relevanzprüfung wird (vereinfacht) abgeschätzt, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sein können.

Da die für das Baugebiet vorgesehenen Flächen durchwegs intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, kann eine Betroffenheit von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie von vorne herein ausgeschlossen werden. Auch der straßenbegleitende Gras- und Krautsaum an der „Bergstraße“ im Westen kommt nicht als potenzielles Habitat für artenschutzrechtlich Arten wie die Zauneidechse oder bestimmte Schmetterlinge in Frage. Die vorhandenen Straßenbegleitflächen sind zum einen zu schmal und liegen zu isoliert und zum anderen gibt es hier keine der für die relevanten Tag- und Nachtfalter essentiellen Raupennahrungspflanzen.

Unmittelbar im Bereich des geplanten Baugebiets könnten potenziell allenfalls einige bodenbrütende Vogelarten der Feldflur als Brutvögel erwartet werden. In der Kulturlandschaft im Raum Schöllnach sind gemäß Brutvogelatlas Bayern von dieser Vogelartengruppe Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel und Wiesenschafstelze als Brutvögel denkbar. In Anbetracht der Nähe zur bestehenden Bebauung bzw. zu den bestehenden Siedlungsflächen im Norden, Westen und Süden sowie zur Gemeindeverbindungsstraße „Bergstraße“ auf der Westseite kann jedoch hier eine direkte Betroffenheit von Brutrevieren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden; denn die bodenbrütenden Vogelarten meiden die Nähe zu siedlungs- bzw. straßenbedingten Störungsquellen sowie zu Gebäudekulissen. Vor allem besonders störungsempfindliche Arten wie Kiebitz, Rebhuhn (beide stark gefährdet) und Feldlerche (gefährdet) sind hier in Siedlungs- und Straßennähe kaum als Brutvögel zu erwarten. In der weiteren Umgebung sind Brutreviere dieser Vogelarten durchaus denkbar; aber auch hier in der sich nach Osten öffnenden Feldflur sehr unwahrscheinlich, da im Norden eine Waldkulisse, deren Nähe ebenfalls gemieden wird, und im Süden wiederum Siedlungsflächen anschließen.

Eine indirekte Betroffenheit durch Störungseinflüsse wäre schließlich noch bei Vogelarten denkbar, die im Bereich von benachbarten Gehölz- oder Waldbeständen brüten. Aber die Entfernungen zu den nächst gelegenen Gehölzstrukturen in Form einiger weniger Sträucher an einem kleinen Bachlauf im Osten betragen ca. 120 m und zum Wald im Nordosten ca. 100 m; außerdem liegen im Südosten der Gehölze bereits bestehende Siedlungsflächen, und der Waldbestand im Norden ist an drei Seiten von Siedlungen umgeben. In Anbetracht dieses bestehenden Störungspotenzials und der hier potenziell zu erwartenden Gehölzbrüter können daher durch das geplante Baugebiet mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine Störungen ausgelöst werden, die zu nachteiligen Folgen für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Brutvögel führen könnten.

**Abschließend kann daher festgehalten werden, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit einer Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu rechnen ist.**

#### **8.4 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann derzeit nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere durch den Anschluss der Bebauung an die bestehende Siedlung sowie u.a. durch die entsprechenden Festsetzungen zur Wandhöhe, die eine flächensparende Bauweise ermöglichen.

Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flächen werden im Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen.

