

GEMEINDE SCHÖNAU



Deckblatt Nr. 3, WA „Am Schlosspark“

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG
Gemarkung Schönau, Fl.Nr. 610/3, Gemeinde Schönau;
Verfahren n. §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 05.06.2025

Gefertigt:

Geändert:

Bearbeitung:

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE SCHÖNAU	1
1. ZIEL UND ZWECK DES BAULEITPLANES	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	3
2.1.Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP 2020	3
2.2.Vorgaben des Regionalplanes Region 13 - Landshut	4
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE	5
4.1.Städtebauliche Bedingungen	5
4.2.Naturräumliche Bedingungen	6
4.3.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	7
5. INHALTE DER DECKBLATTÄNDERUNG	8
5.1.Rechtskräftiger Bebauungsplan (v. 2. Deckblattänderung)	8
5.2.Bebauungsplan Deckblatt Nr. 3	9
6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN	10
6.1.Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung	10
6.2.Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	10
6.3.Bäume auf privaten Grünflächen	10
7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN	10
7.1.Wasserversorgung	10
7.2.Abwasserbeseitigung	10
7.3.Regenwasser	10
7.4.Stromversorgung	11
7.5.Abfallentsorgung	11
7.6.Telekommunikation	11
7.7.Denkmalerschutz	11
7.8.Altlasten	11
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	11
8.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
9. ZUSAMMENFASSUNG	12

1. ZIEL UND ZWECK DES BAULEITPLANES

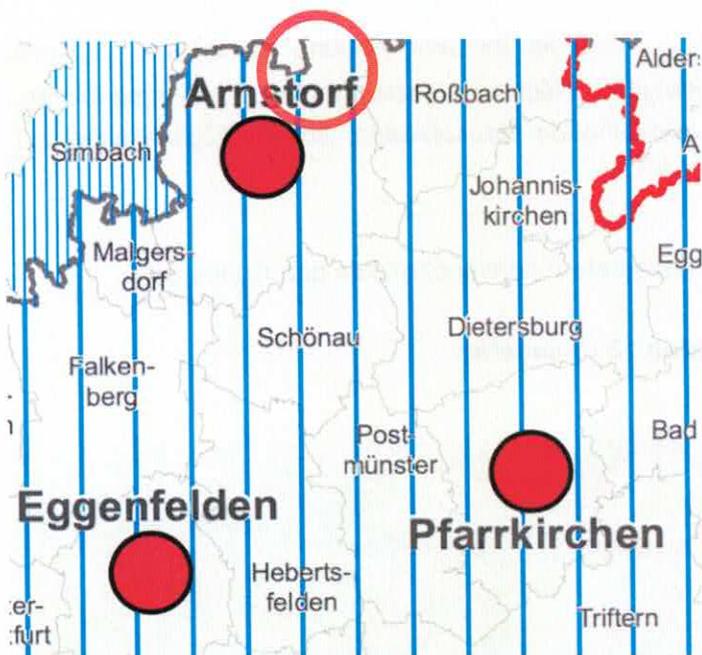
Die Gemeinde Schönau hat am beschlossen den Bebauungsplan WA „Am Schlosspark“ durch ein Deckblatt Nr. 3 zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 610/3 der Gemarkung Schönau, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan WA „Am Schlosspark“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Innentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bestehender Wohnbaugebiete, den örtlichen Bedarf an Wohnbauland und Wohnungen zu decken. Dies wird durch eine neue Erschließung und Integration eines Geschößwohnungsbau erreicht.

Die Gemeinde Schönau folgt somit den Leitsätzen der Obersten Baubehörde und dem Bayerischen Staatsministeriums im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie dem vorausschauenden Flächenmanagement. Es werden im vorgelegten Bauleitplan Umstrukturierungspotentiale genutzt, anstatt an anderer Stelle neue Wohngebiete zu entwickeln.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP 2020



Ziele und Begründung nach dem LEP 2020.

Laut Strukturkarte liegt die Gemeinde Schönau im Rottal **im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf**. Laut Ziel 1.1 (B 1.1.1) sollen hier gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden im besonderem in Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Gemeinde Schönau liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum für den ein besonderer Handlungsbedarf besteht (**LEP Bayern Strukturkarte 2020**).

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Ziele des LEP umgesetzt:

„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innenentwicklungspotentiale zur Umstrukturierung genutzt werden im Gegensatz zur Entwicklung in die freie Landschaft.

Weiterhin formuliert das LEP zu 3.2 (B) „... Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für die bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. ...“

Dieser Begründung folgt der Bauleitplan, da geeignete Flächenpotenziale genutzt werden.

2.2. Vorgaben des Regionalplanes Region 13 - Landshut



Anliegend an den Hauptort Schönau, Gemeinde Schönau liegen mehrere Besonderheiten vor. Im Norden des Ortes Schönau liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 22 „Hügellandgebiete mit hohem Waldanteil und schutzwürdigen Lebensräumen im Hügelland“, welches aber von der 2. Deckblattänderung im Innenbereich des Ortes Schönau nicht beeinträchtigt wird. Ziele sind die Sicherung der Wälder als Lebensraum, sowie die Verhinderung des Flächenverlustes sowie die Zerschneidung im Hinblick auf Klima- und Erosionsschutz. Dies wurde im Vorfeld der Planung bereits berücksichtigt.

Im Süden des Ortes Schönau liegt das Landschaftsschutzgebiet „Park Schönau“, sowie das Wasserschutzgebiet und Vorbehaltsgebiet T23 zur Wasserversorgung.

Durch die vorliegende Planung werden keine dieser genannten Schutzbereiche negativ berührt oder beeinträchtigt.

3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha. Die mittlere Höhe liegt bei 452,5 m ü. NN. Die Fläche ist sehr bewegt und fällt von Südost nach Nordwest ab. Die überplante Fläche selbst, stellt momentan innerhalb des Siedlungsgebietes „Am Schlosspark“ eine Baulücke dar.

4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE

4.1. Städtebauliche Bedingungen

Das WA „Am Schlosspark“ liegt am östlichen Ortseingang des Hauptortes Schönau, Landkreis Rottal-Inn. Der überplante Bereich liegt in Mitten des bestehenden Wohngebietes.

Durch die Lage in Mitten des Wohngebietes ist somit die bauliche Prägung des Bereiches bereits vorgegeben. Es handelt sich weitgehend um freistehende Einfamilienhäuser mit geringer Baudichte. Im Norden schließt die Bergäcker Str. an, welche auch die Erschließungsachse von der Pfarrkirchener Straße darstellt.

Auf der Vorhabenfläche ist nun vorgesehen, durch Nachverdichtung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Bebauung, durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

4.2. Naturräumliche Bedingungen

Der durch die Deckblattänderung berührte Bereich, wird momentan intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die umliegenden Heckenstrukturen der Nachbargrundstücke werden durch die Planung weder berührt, noch beeinträchtigt. Weiterhin ergeben sich durch das Vorhaben keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die getrennt betrachtet werden müssen.

Die Vorhabenfläche liegt in der Naturraum-Haupteinheit, Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn Schotterplatten, in der Untereinheit Tertiärhügelland zwischen Isar-Inn. Die HPNV ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Es liegen keine geschützten Böden vor und es werden durch die Deckblattänderung keine über das Vorhaben hinaus wirkenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Denkmäler und der kleinklimatischen Bedingungen erwartet. Weiterhin ist anzumerken, dass auch im Hinblick auf die Erholungswirkung für den Mensch keine nachwirkenden negativen Auswirkungen erwartet werden.

Die Integration der neuen, verdichteteren Bebauung im Siedlungsgebiet WA „Am Schlosspark“ stellt durch die kompakte Bauweise einen geringen Eingriff in Natur- und Landschaft dar.

Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Nr. 22 und auch dem Landschaftsschutzgebiet „Park Schönau“ sind durch Lage und Ausdehnung nicht gegeben.

*** Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gem. § 1a (2) BauGB**

Nach §1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen wird nachfolgend kurz die Absicht des Bauleitplanes nochmals dargelegt.

Die Gemeinde Schönau verfolgt gemäß §1 (5) BauGB prioritär die Strategie qualifizierter **Innenentwicklung und Nachverdichtung** um dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung zeigt die Bemühungen Nachverdichtungspotentiale zu nutzen, um den Flächenverbrauch zu reduzieren.

6. ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN

6.1. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen, Baugestaltung

Für die Wohnbauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze ist mit einem Baufenster dargestellt, um ein etwaiges notwendiges Verschieben des Baukörpers auf Grund der Topografie zu ermöglichen. Für die Baugestaltung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Vorgaben formuliert.

Die festgesetzten Wandhöhen und die höhenmäßige Entwicklung an der Erschließungsstraße wurden unter Zuhilfenahme eines Höhenfestpunktes auf der Vorhabenfläche definiert..

6.2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind auch ausserhalb der Baufenster zulässig.

6.3. Bäume auf privaten Grünflächen

Die in den Festsetzungen dargestellten Bäume, sowie die in den Festsetzungen getroffenen Aussagen zur Bepflanzung, sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Ein Verschieben der Bäume ist in geringem Maß zulässig.

7. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

7.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des WA „Am Schlosspark“ ist durch bestehende Systeme ausreichend gesichert.

7.2. Abwasserbeseitigung

Es kann an bereits bestehende Netze angeschlossen werden. Das schadlose Einleiten, sowie die benötigten Querschnitte sind vor Anschluss zu prüfen.

7.3. Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist natürlich zu versickern. Falls eine Versickerung auf der Fläche nicht möglich ist, ist das anfallende Regenwasser breitflächig abzuleiten. Entsprechende Ableitungsstränge und Bündelungsflächen sind bereits vorhanden.

7.4. Stromversorgung

Eine ausreichende Stromversorgung ist auf der Fläche bereits vorhanden. Es kann an bestehende Netzstrukturen schadlos angeschlossen werden. Ob die Netze ausreichend für die Erweiterungen sind ist mit dem Stromversorger abzustimmen.

7.5. Abfallentsorgung

Der Abfall wird bereits geregelt entsorgt. Ausreichende Bewegungsräume für die Müllfahrzeuge sind **nicht** vorhanden. Es wird an der nördlich anliegenden Straße eine Sammelfläche ausgewiesen. Die Entsorgung wird vom Abfallverband AWW übernommen.

7.6. Telekommunikation

Das anliegende Gewerbegebiet ist mit Telekommunikationsanlagen ausgestattet. An die bestehenden Netze wird angeschlossen.

7.7. Denkmalschutz

Nach Online-Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind Bau- oder Bodendenkmäler im näheren Umfeld der Planung ersichtlich. Auf die entsprechenden Gesetzesgrundlagen wird im Rahmen des Bebauungsplanes verwiesen.

7.8. Altlasten

Nach Online-Auskunft ABuDIS sind keine Altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten aber bei den Erdarbeiten auffällige Bodenstrukturen aufgefunden werden, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Rottal-Inn zu melden.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

8.1. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach §1a BauGB und Art. 6a BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Durch das vorliegende Bebauungsplandeckblatt werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft verursacht, da sich an der Art der Bebauung nichts ändert. Es werden lediglich durch Nachverdichtung mehrere Wohnungen in einem Baukörper im Gegensatz zu größeren Grundstücken geschaffen. Die geplante Obstwiese aus dem Ursprungsplan wurde wieder im Gleichen Ausmass integriert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wurden im Vorhinein bereits untersucht, schutzwürdige Bestände wurden bei der Planung berücksichtigt.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Deckblatt Nr. 3 des WA „Am Schlosspark“ werden Baulandpotentiale zur Nachverdichtung und zum schließen von Baulücken genutzt. Es wird versucht die Neuentwicklung von Siedlungsgebieten in der freien Landschaft am Rand der Ortschaft Schönau entgegenzuwirken.

Erstellt:

Eichendorf, 05.06.2025

Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de