

GEMEINDE SCHÖNAU



Deckblatt Nr. 12, MI, WA „Schönau West“

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Teilbereich 1 - Binderstraße Fl.Nr. 127, 135/1, 135/3, 135/4, 135/21 und 135/20;
Gemarkung Schönau

Teilbereich 2 - Hornöckstraße Fl.Nr. 192; Gemarkung Schönau

Verfahren n. §13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG VOM 11.12.2025

Gefertigt: 11.12.2025

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	5
3. GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	5
4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE	6
4.1.Städtebauliche Bedingungen	6
4.2.Naturräumliche Bedingungen	7
4.3.Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung	8
5. INHALTE DER DECKBLATTÄNDERUNG (S. PLANDARSTELLUNG)	10
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	11
7.1.Wasserversorgung	11
7.2.Abwasserbeseitigung	11
7.3.Regenwasser	11
7.4.Stromversorgung	11
7.5.Abfallentsorgung	11
7.6.Telekommunikation	11
7.7.Denkmalschutz	11
7.8.Altlasten	12
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT / ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH	12
8.1.Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
9. ZUSAMMENFASSUNG	12

1. ZIEL UND ZWECK DES BAULEITPLANES

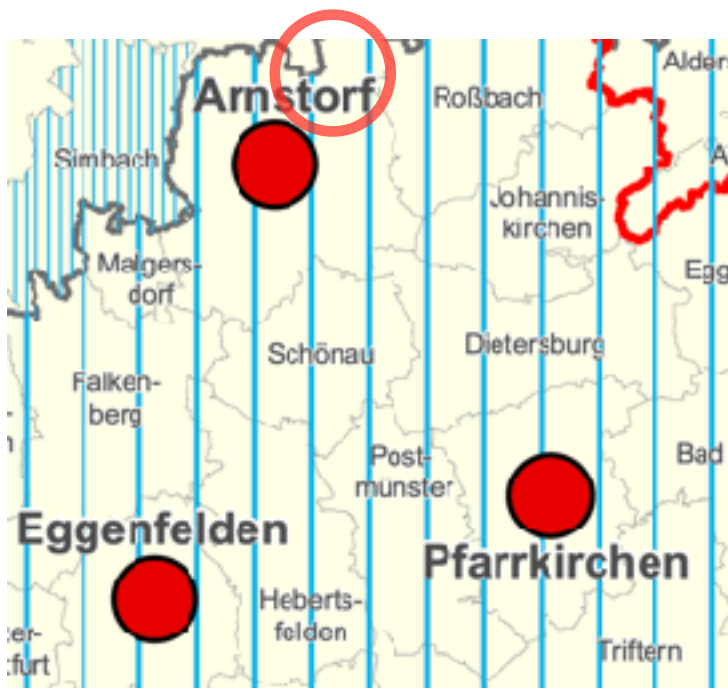
Die Gemeinde Schönau hat am 09.10.2025 beschlossen den Bebauungsplan „Schönau West“ durch ein Deckblatt Nr. 12, für die Teilbereich Binderstraße und Hornöckstraße zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 127, 135/1, 135/3, 135/4, 135/21 und 135/20 im Bereich der Binderstraße WA und die Fl.Nr. 192 im Bereich der Hornöckstraße MI, der Gemarkung Schönau, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönau West“.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch Innentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bestehender Misch- und Wohnbaugebiete, den örtlichen Bedarf an Gemeinbedarf (Bauhofhalle), Wohnbauland und Wohnungen zu decken. Dies wird durch Umstrukturierung und Erweiterung des Baurechts auf Mischgebiets- und Allgemeinen Wohngebietsflächen 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:

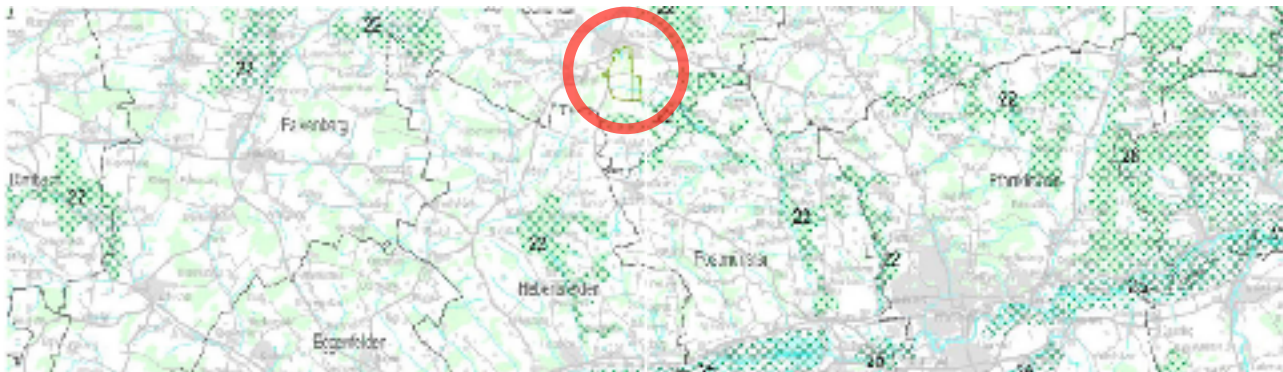
„ ... 3 Siedlungsstruktur; 3.2 Innentwicklung vor Außenentwicklung (Z). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. ...“

Diesem Ziel folgt die vorgelegte Bauleitplanung, da vorrangig Innentwicklungspotentiale 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 12. 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 der Geltungsbereiche liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha. (Bereich MI - 0,65 ha. und WA 0,61 ha.) Die mittlere Höhe liegt bei 432,5 m ü. NN für das WA an der Binderstraße und 423,75 für den Bereich MI in der Hornöckstraße. Die Fläche an der Binderstraße ist von West nach Ost geneigt. Bestandsbebauung ist bereits vorhanden. Im Bereich des MI ist ein Höhengsprung an der Südseite (Bereich Rathaus) ersichtlich. Die anliegende Fläche liegt ca. 1 Geschoss unter dem Bereich der Bachhamer Straße. Die Fläche ist zudem von Süd nach Nord geneigt, so dass im Bereich des Rathauses die neue Halle nicht ersichtlich wird.

4. KURZDARSTELLUNG DES VORHABENS UND ZIELE

4.1. Städtebauliche Bedingungen

Für den Bereich des WA an der Binderstraße soll durch die Aufweitung der Baufenster mehr Raum innerhalb der Grundstücke für zusätzliche Gebäude oder Anbauten geschaffen werden. Im Rahmen der Deckblattänderung wird die GRZ und GFZ der Bestandsgrundstücke angepasst um eine Nachverdichtung innerhalb der Parzellen zulässig machen zu können. Für den Bereich der Binderstraße verbleibt die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten bestehen, somit kann hier passend zur umliegenden Bebauung eine Nachverdichtung generiert werden. Im südlichen Bereich der Parzelle kann durch die Abstandsflächenübernahme der anliegenden öffentlichen Fläche näher an die Grenze gebaut werden, was mehr Raum für Entwicklung schafft.

Im Bereich der Hornöckstraße Fl.Nr. 192 des rechtskräftigen MI wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche ein neuer Betriebshof mit Halle für die Gemeinde geschaffen. Der Verlust an Grünfläche wird durch eine mehrreihige Hecke im Norden und im Süden kompensiert um somit auch eine Rahmeneingrünung zu schaffen. Die anliegenden Wohngebietsflächen werden somit auch von der Bauhoffläche abgeschirmt.

Um auf der Vorhabenfläche einen weiteren Betriebshof und Halle entwickeln zu können muss die festgesetzte GRZ und GFZ erhöht werden. Die Anbindung an den bestehenden Bauhof mit allen Versorgungsanlagen wird als nachhaltige Lösung zur weiteren Entwicklung des gemeindeeigenen Bauhofes gesehen.

4.2. Naturräumliche Bedingungen

Der durch die Deckblattänderung berührten Bereiche werden im Bereich der Binderstraße als Privatgärten genutzt und im Bereich der Hornöckstraße bereits als Lagerfläche des Bauhofes. Die östliche Entwicklungsfläche des Bauhofes wird als intensive Wiese genutzt. Die anliegenden Grünflächen der öffentlichen Bereiche der Binderstraße werden durch die Planung weder berührt, noch beeinträchtigt. Auch im Bereich der Hornöckstraße werden nur auf der direkten Vorhabenfläche Auswirkungen durch die Planung, Erhöhung der Versiegelung, gesehen. 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 Bereich WA „Schönau-West“ stellt durch die kompakte Bauweise einen geringen Eingriff in Natur- und Landschaft dar.

Auch im Bereich des rechtskräftigen MI wird der Eingriff durch die bestehende Nutzung als gering erachtet.

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.

Den Verlust an intensiver Wiesenfläche im Bereich der MI Entwicklung wird durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen anliegend kompensiert.

4.3. Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung mit Bewertung

Die im Geltungsbereich des MI beinhalteten Flächen sind bereits als Lagerflächen und intensive Grünlandflächen ersichtlich. (s. Luftbild nachfolgend) Die Lebensraumausstattung als gering zu bewerten.



Quelle: Google Maps

Im Bereich der Binderstraße sind private Einfamilienhäuser mit entsprechenden Grünflächen ersichtlich.



Quelle: Google Maps

5. INHALTE DER DECKBLATTÄNDERUNG (S. PLANDARSTELLUNG)

Wie der rechtskräftige Bebauungsplan zeigt, wird an den Gebietskategorien nichts geändert. Es werden innerhalb der jeweiligen Grundstücke lediglich die Baugrenzen angepasst und erweitert, so dass in Kombination mit der Erhöhung der GRZ eine Nachverdichtung generiert werden kann.

Der größte Anteil der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben für die Bereiche bestehen. Es werden nur Änderungen vorgenommen, die einer Nachverdichtung oder einer neuen Integration von geplanten Gebäuden entsprechen.

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 Verschieben der Baukörper auf Grund der notwendigen Erschließung der neuen Flächen zu ermöglichen. Für die Baugestaltung werden im Rahmen des Bebauungsplanes Vorgaben formuliert.

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 der überplanten Teilbereiche 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 vorhanden. Die Entsorgung wird vom Abfallverband AWV 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 auf bereits vorhandenen Grundstücken Baulandpotentiale ausgeschöpft. Der Verlust der öffentlichen Grünfläche im MI wird durch Anpflanzungen im Süden und Norden weitgehend kompensiert. Eine Erhöhung der Lebensraumausstattung im Gegensatz zur momentanen Nutzung wird erwartet.

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

9. ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Deckblatt Nr. 12 des MI, WA „Schönau-West“ 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, 11.12.2025



Achim Ruhland

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Joseph-von-Eichendorff Str. 37
94428 Eichendorf
Tel.: 0151 / 124 087 13
e-mail: info@ar-land.de