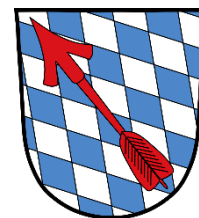


B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



WA SCHÖNBERG - JAHNSTRABE

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

MARKT

SCHÖNBERG

LANDKREIS

FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3 - 4
C Satzung	5 - 6
D Begründung	7 - 17
E Anlagen	18 - 24

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN, DEN

09.05.2025

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat/Gemeinderat [evtl. beschließender Ausschuss] hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „WA Schönberg – Jahnstraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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

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

Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

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

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

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt/Gemeinde hat im Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Markt Schönberg

(Siegel)

.....
Martin Pichler, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Schönberg, den

Markt Schönberg

(Siegel)

.....
Martin Pichler, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung

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

Schönberg, den

Markt Schönberg

(Siegel)

.....
Martin Pichler, 1. Bürgermeister

....., den.....
Unterszeichner/in

C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) hat der Markt Schönberg folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan „WA Schönberg - Jahnstraße : Änderung durch Deckblatt 1“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 445, 446/1, 447/2, 447/3, 448/3 und 448/4 der Gemarkung Schönberg bilden den Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 09.05.2025. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	1,2
Zahl der Vollgeschosse	höchstens 4
Höhe der Gebäude	Die Traufe der Gebäude wird mit max. 12,5 m falseits festgesetzt. Sie wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante.

3.1 entfällt

4.1 Stellplätze dürfen als Tiefgarage unter dem Gebäude errichtet werden. Garagen außerhalb der Baufenster sind unzulässig. Wenn eine Garage nicht Teil des Hauptgebäudes ist, bzw. alleinstehendes Gebäude ist, dann darf die Höhe der Garage an der ungünstigsten Stelle max. 4,0 m ab Oberkante Urgelände betragen.

8.1.1 entfällt

- 8.2 Material für die Dachdeckung:
Ziegelrote Dacheindeckung, Blechdach grau und anthrazit
- 8.3 entfällt
- 8.5 Material für Außenwände:
Putz, fein oder mittelgrob, Holz oder Metall
Das Verwenden von anderen Materialien wie z. B. Waschbeton oder Kunststoff sind nicht zulässig.
- 8.8 entfällt
- 8.10 entfällt

Alle bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, sofern diese nicht in diesem Deckblatt geändert wurden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Schönberg, den

Markt Schönberg

(Siegel)

.....
Martin Pichler, 1. Bürgermeister

D BEGRÜNDUNG

I	Erläuterung	Seite	8
II	Zeichenerklärung für die planliche Festsetzungen	Seite	9 - 11
III	Umweltbericht	Seite	12 - 17

I ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG

Der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 445, 448/3, 448/4, 447/2 und 447/3 beabsichtigt auf dem Areal 3 Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Der Bau der Gebäude soll auf dem ca. 7.000 m² großen Areal abschnittsweise erfolgen. Die Gebäude sollen für 6-8 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von ca. 60-110 m² und zeitgemäßen Wohnungstypen ausgelegt sein.

Der Bebauungsplan „WA Schönberg – Jahnstraße“ wurde im Jahr 1993 aufgestellt. Eine Bebauung des Grundstücks fand bisher noch nicht statt.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Schönberg ist das Planungsgebiet als „WA“ dargestellt.

2. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „WA Schönberg - Jahnstraße“ für die Errichtung zeitgemäßer Mehrfamilienhäuser anzupassen und zu ändern.


3. INHALT DER ÄNDERUNG

Der planliche Inhalt der Baugrenzen und die Erschließung soll analog der Skizze angepasst werden.






- Die Traufhöhe soll entsprechend der Planung angepasst und erhöht werden.
- Die Festsetzung der Firstrichtung der Planung soll gestrichen werden.
- Die Festsetzung zur gemeinschaftlichen Tiefgarage soll gestrichen werden. Stellplätze im Außenbereich und in den Einzeltiefgaragen je Gebäude.
- Die Festsetzungen der Dachdeckung soll durch Belchdach grau und anthrazit erweitert werden.
- Der Dachüberstand soll analog der Planung angepasst werden, dass z. B. Balkone komplett überdacht werden dürfen (vgl. Skizze)
- Die Außenfassade soll hinsichtlich zulässiger Materialien erweitert werden. Fassaden aus Holz und Metall sollen zulässig sein.
- Die Festsetzung zur Teilung der Fensterflächen ab 1,20 m soll entfallen.
- Die Festsetzung hinsichtlich der Hausbreite soll aufgrund der Neuanpassungen der Lage der neuen Gebäude entfallen. Die Festsetzung der Vollgeschosse sollen allgemein entfallen, da die Wandhöhe ohnehin die max. Gebäudehöhe definiert.
- Auf die Errichtung eines zentralen Erschließungsturms soll verzichtet werden.
- Entsprechende Geländemodellierungen sollen analog der Skizze zulässig sein.

II ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

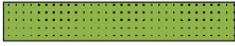





2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Straßenverkehrsfläche
- 2.3  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün
- 2.4  Fußweg
- 2.5  Befestigte Pflasterfläche

3. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 entfällt
- 3.3 entfällt
- 3.4 entfällt



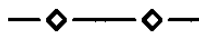
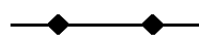

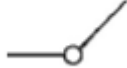
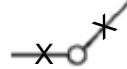

4. Grünflächen, Begrünung

- 4.1  Grünfläche
- 4.2  zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
- 4.3  zu pflanzende Sträucher
- 4.4  zu erhaltende Sträucher
- 4.5  Kinderspielplatz
- 4.6 entfällt
- 4.7  vorhandene zu erhaltende Felsen

5. Garagen

- 5.1 entfällt
- 5.2 entfällt
- 5.3 entfällt

6. Sonstige Festsetzungen

6.3	+4,5+	Maßangabe in Metern
6.2		Sichtdreieck von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1,0 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten; ausgenommen sind Einzelbäume mit Astansatz nicht unter 2,5 m.
6.3	-----	Hauptwasserleitung
6.4		abubrechender Abwasserkanal
6.5		Abwasserkanal
6.6		Bestehende Hochspannungsleitung
6.7		Neues Erdkabel
6.8		Bestehende Grundstücksgrenze
7.8		
6.9		Aufzugebende Grundstücksgrenze
6.11	TS	Trafostation
7.11	z. B. 203	Flurstücknummer
6.12		Bestehende Hauptgebäude
6.13	----- -----	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

III UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt bzw. jeder Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

1. Inhalt und Ziele

Das Baugebiet liegt in nördlicher Richtung des Ortskerns von Schönberg in einer Entfernung von ca. 1.000 m.

Im Osten, Süden wird das Planungsgebiet mit bebauter Fläche (WA) begrenzt. Im Norden grenzt das öffentliche Freibad an.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,6 ha groß und ist nach Osten geneigt.

Das Baugebiet ist bisher noch unbekannt.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA soll weiterer bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

▪ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: Das Baugebiet wird von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Die Jahnstraße stellt eine mäßige befahrene Straße dar. Nördlich der zur Bebauung beabsichtigten Fläche befindet sich das öffentliche Freibad / KUK in einer Entfernung von ca. 100 m.

Auswirkungen: Durch den Anschluss an das Wohngebiet ist durch die Jahnstraße sowie durch die Nähe des Freibads und üblichem Pkw-Verkehr zur Erschließung des Wohngebietes zu rechnen.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

▪ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über den Markt Schönberg und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserleitung ist laut Aussage des Marktes Schönberg mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen. Im Zuge der Erweiterung wird vom Markt ein Anschluss an den öffentlichen Kanal erstellt. Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht in das Kanalnetz des Marktes eingeleitet werden kann ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 40%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt bzw. auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Im Laufe des Bauleitverfahrens können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

▪ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der Festsetzungen mäßige bis hohe Bodenbewegungen zu erwarten.

Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben.

Es wird vermutet, dass die bei uns üblichen Bodenverhältnisse aus einer sandig schluffigen Bodenschicht sowie im Untergrund brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Felsen zu erwarten sind.

Es liegen dem Markt Schönberg keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird das Gelände geringfügig verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der Festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

▪ **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist von Südosten her einsehbar. Durch die umliegende Bebauung und der Nähe zum Ortskern wird das Planungsgebiet in den bebauten Ortsteil eingegliedert. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Neuausweisung von Wohnfläche, mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Insgesamt sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

▪ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung: Das geplante Baugebiet wurde bis dato noch nicht bebaut und liegt brach.

Auswirkungen: Belebte Boden- und Wiesengesellschaft sind nicht anzuschließen.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan eine Begrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung des Hanggebietes vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

▪ **Schutzgut Luft und Klima**

Beschreibung: Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von 40% führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.

Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

▪ **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

▪ **Schutzgut Erholung**

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar.

Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht vorhanden. Das Schutzgut Erholung wird unerheblich beeinträchtigt.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht geändert werden, würde die Fläche weiterhin brach liegen. Eine Bebauung wäre jedoch trotzdem möglich, da der bestehende Bebauungsplan rechtskräftig ist.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu textliche Festsetzungen Ziffer 9 des bestehenden Bebauungsplanes „WA Schönberg - Jahnstraße“).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades

sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Es werden keine neuen Flächen für Wohnraum ausgewiesen, sondern bestehende dem aktuellen Stand angepasst.

Für die Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle in Schönberg sprechen die gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung heraus entwickelt werden kann ist der gewählte Standort für eine Wohnbebauung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden vom Markt Schönberg durchgeführt.

6.2 Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. vom Markt Schönberg auf der Fläche des geplanten Wohngebietes durchgeführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

▪ Schutzgut Mensch (Lärm)

Im geplanten Wohngebiet kann die Lärmbelastung soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

▪ Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

▪ Schutzgut Boden

Eine Umgestaltung des Geländes ist aufgrund der bewegten Fläche realistisch.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

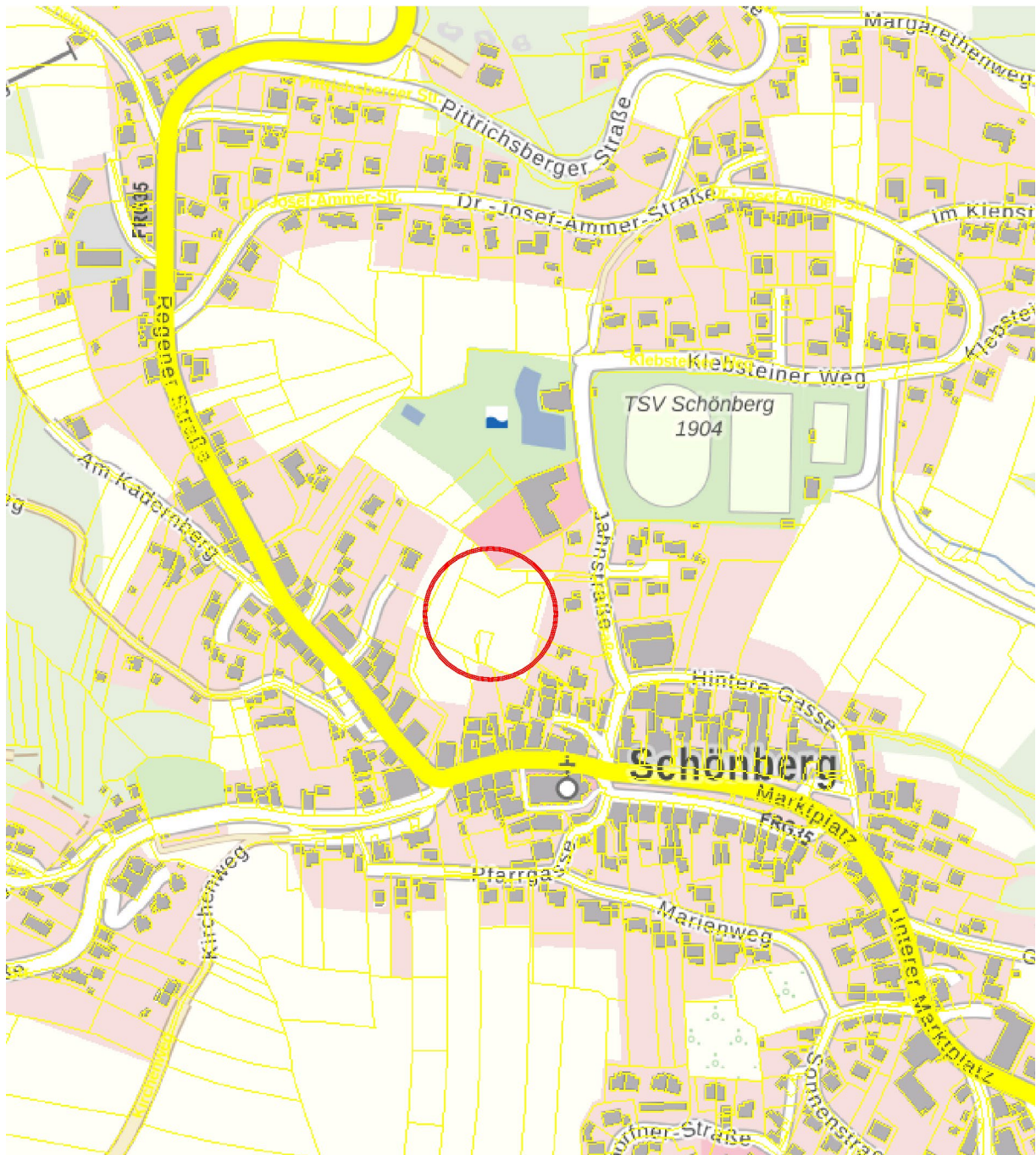
Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	hoch	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	gering	gering
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	19
02	Lageplan M = 1 : 1 000	Seite	20
03	Luffoto M = 1 : 2000	Seite	21
04	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5 000	Seite	22
05	Bestehender Bebauungsplan „WA Schönberg - Jahnstraße aus 1993 M = 1 : 1 000	Seite	23
06	Planzeichnung M = 1 : 1 000	Seite	24

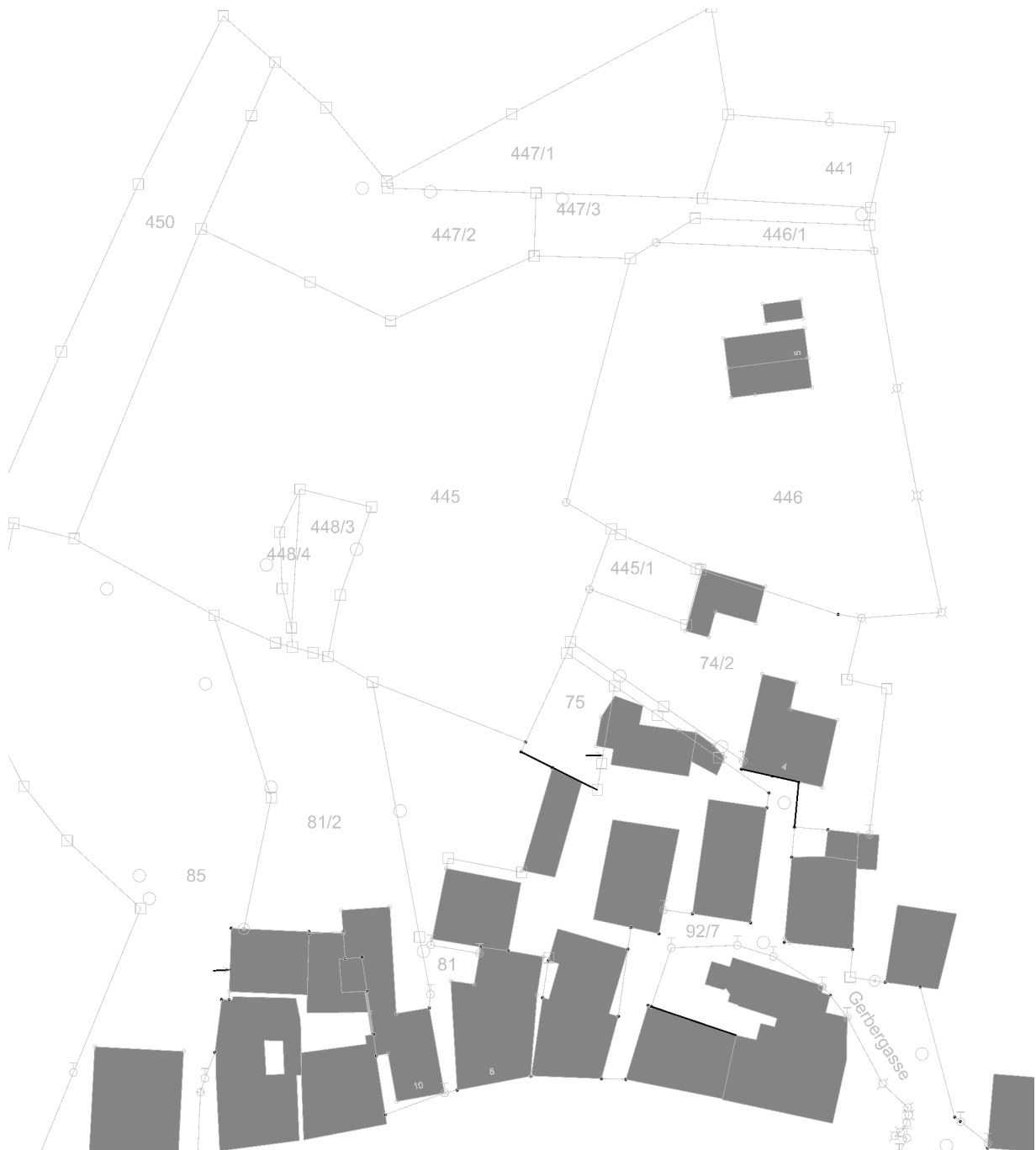
ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 5 000
mit Hinweis auf Plangebiet



ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



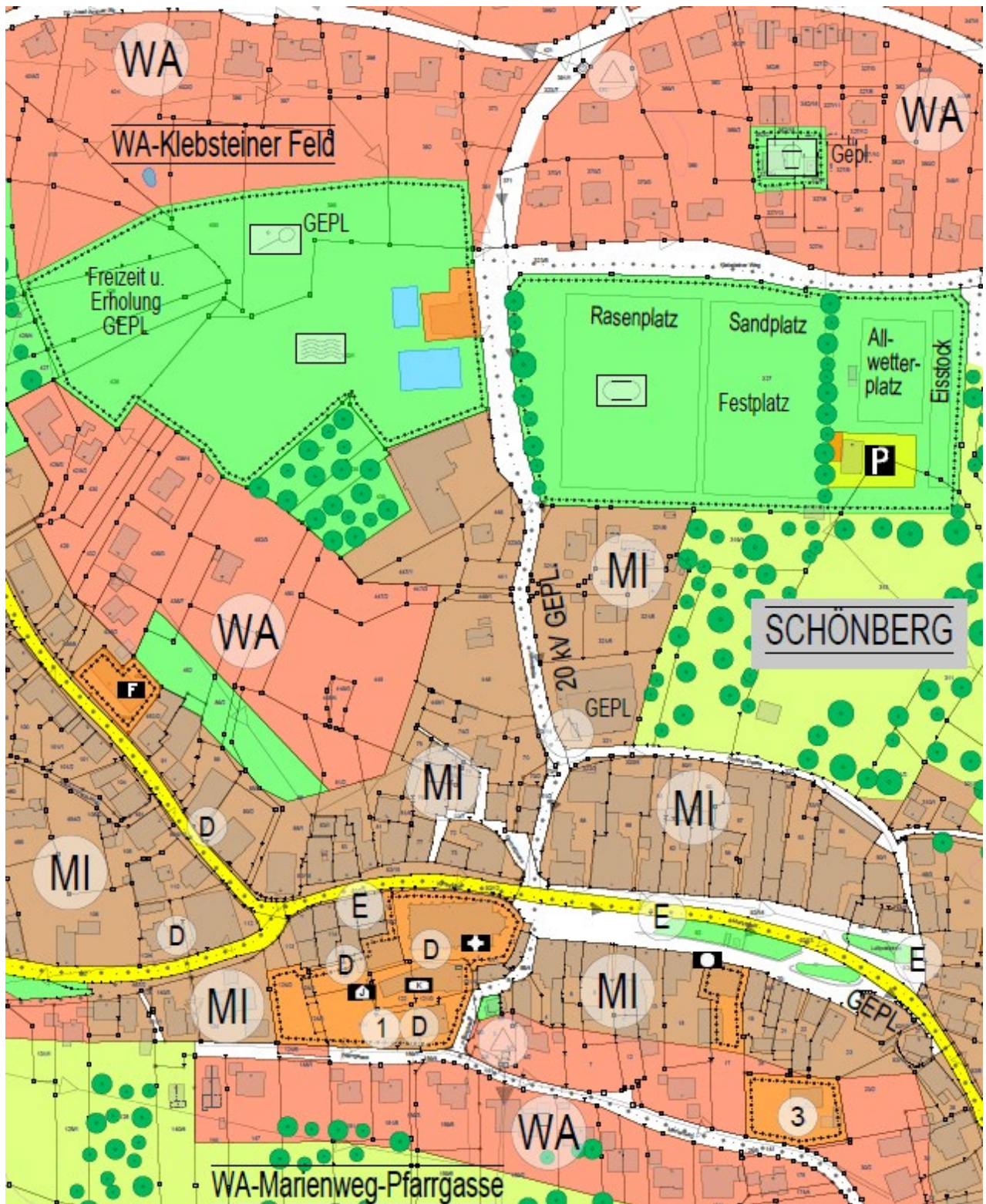
ANLAGE 3

Auszug Lufffoto M 1 : 2 000



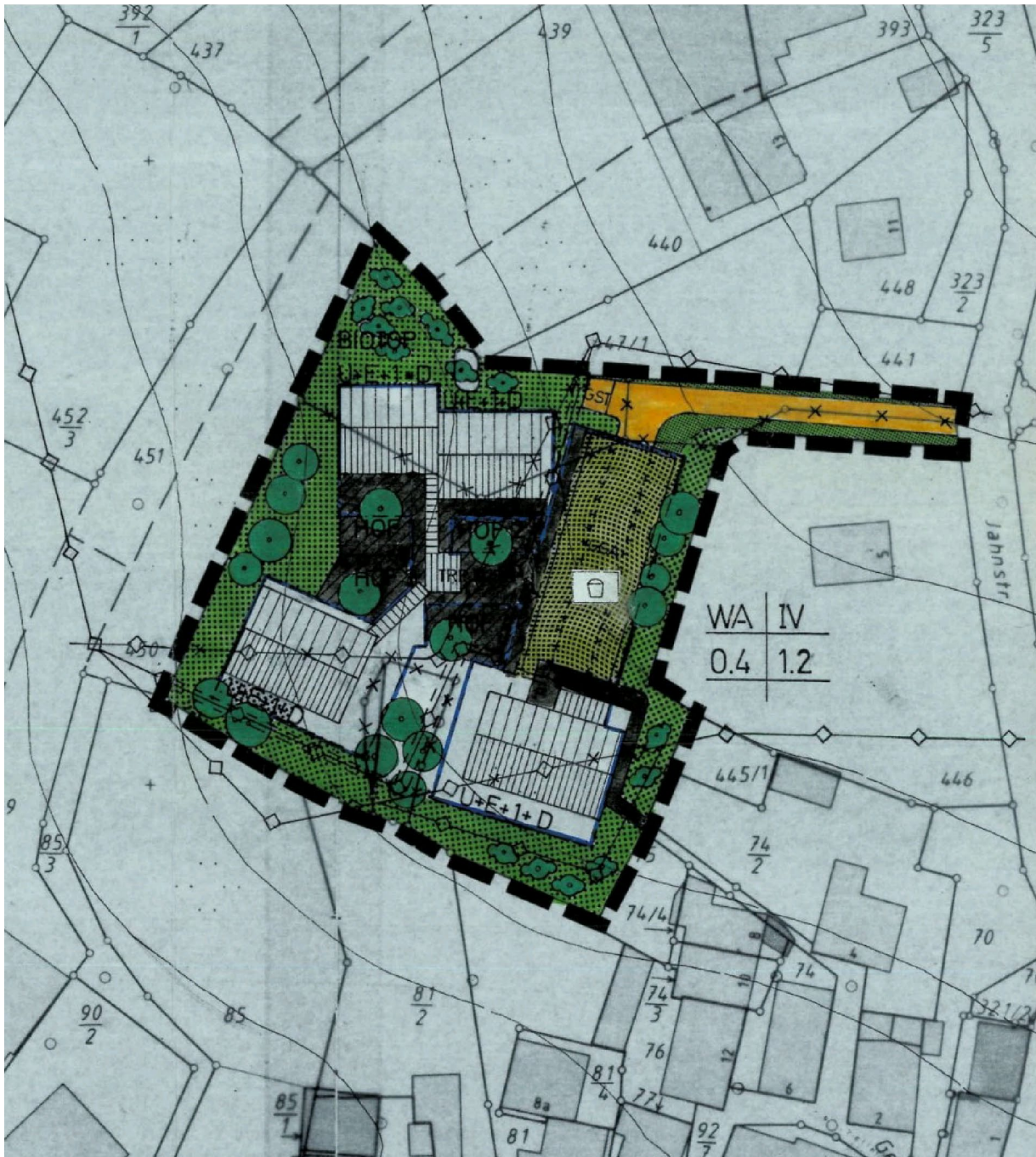
ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



ANLAGE 5

Bestehender Bebauungsplan :
„WA-Schönberg-Jahnstraße“ aus 1993 : M = 1 : 1 000



B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



WA SCHÖNBERG – JAHNSTRABE

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SCHÖNBERG
FREYUNG-GRAFENAU
NIEDERBAYERN

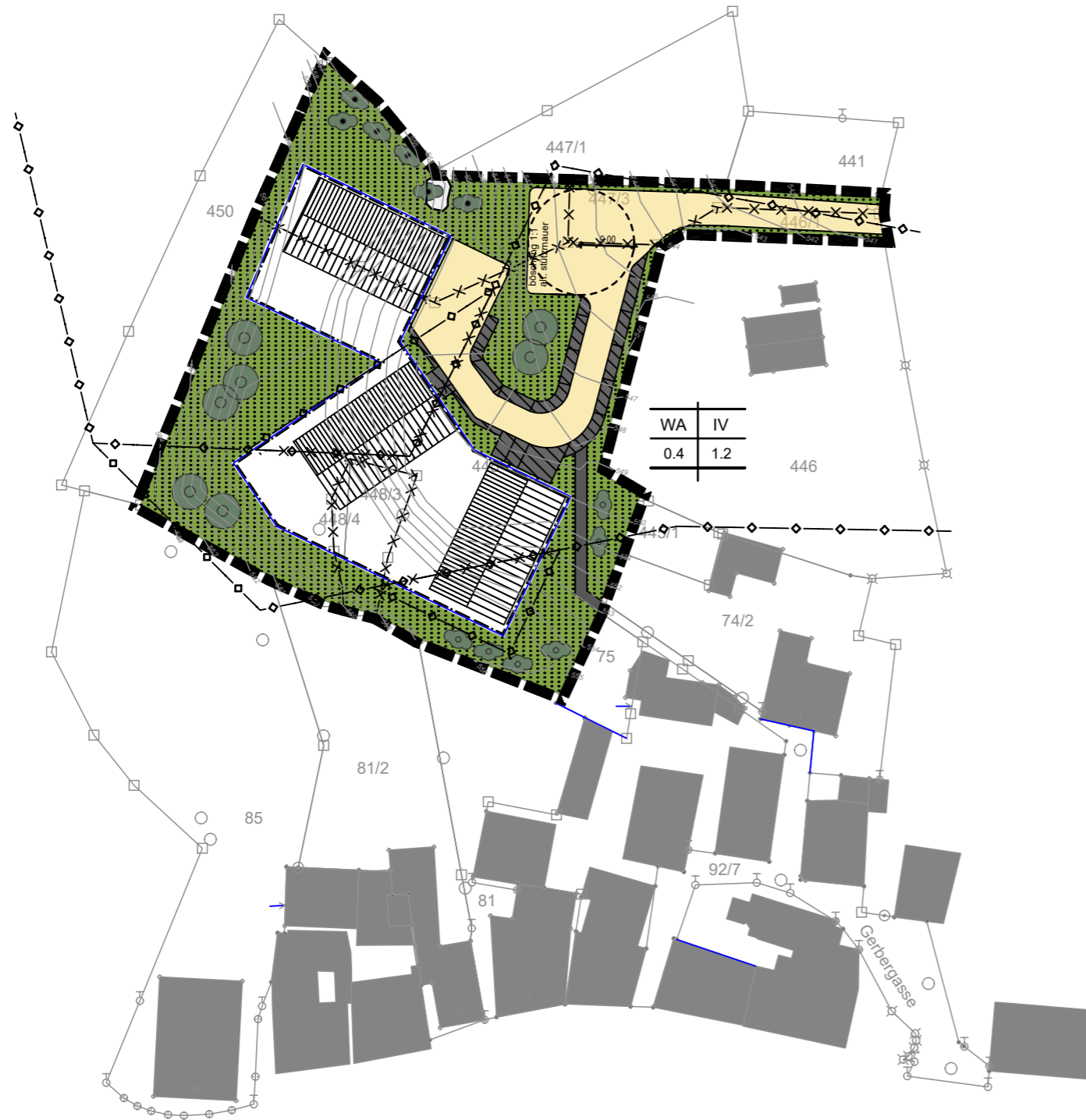
ANLAGE 8
PLANZEICHNUNG MIT SATZUNGSBEREICH UND GRÜNORDNUNG M 1 : 1 000

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN, DEN

09.05.2025



ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

