

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

<b>Name der Behörde und Datum</b>	<b>Stellungnahme</b>
Regierung von Niederbayern vom 14.10.2019	<p>Der Markt Schöllnach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Leutzing IV“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ortsansässigen Kfz-Gewerbetriebes aus dem Innerortsbereich des Marktes geschaffen werden. Hierzu wird von der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen.</p> <p><b>Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:</b></p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).</p> <p>Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).</p> <p>Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).</p> <p><b>Bewertung:</b> Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. LEP 3.3 Z). Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet an, sodass das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Des Weiteren sind - auch im Sinne des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) - die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zu diesen Flächenpotenzialen sind z.B. Baulandreserven,</p>

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu zählen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach sind noch einige Flächen als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt, z.B. im Bereich Emminger Feld. Hierzu verweisen wir auf den untenstehenden Auszug aus dem Rauminformationssystem.



Diese gewerblichen Flächenpotenziale gilt es bevorzugt zu entwickeln. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind gemäß LEP-Ziel 3.2 nur zulässig, wenn diese Potenziale der Innenentwicklung, z.B. wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, nicht zur Verfügung stehen. Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Markt Schöllnach ist in den Planunterlagen nach wie vor nicht erfolgt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird lediglich Bezug genommen auf eine vorbereitende Standortuntersuchung. Diese Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die südlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegene Fläche am geeignetsten ist, ohne zu erläutern, weshalb die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächenpotenziale nicht vorrangig entwickelt werden. Eine entsprechende Auseinandersetzung ist in den Unterlagen zu ergänzen.

Außerdem wird dem Markt Schöllnach dringend empfohlen, Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt sind, die aber mittel- bis langfristig nicht entwickelt werden können, wieder zurückzunehmen, um einen größeren

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Handlungsspielraum für gewerbliche Neuausweisungen zu erlangen.</p> <p>Sofern die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 24 mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann, stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE Leutzing IV“ nicht entgegen.</p> <p><b>Zum Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Der Markt Schöllnach plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 24. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ortsansässigen Kfz-Gewerbetriebes aus dem Innerortsbereich des Marktes geschaffen werden. Hierzu wird von der Regierung von Niederbayern als höherer Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung genommen.</p> <p><b>Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:</b></p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).</p> <p>Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).</p> <p>Zudem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).</p> <p><b>Bewertung:</b></p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. LEP 3.3 Z). Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits</p>
--	---

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

bestehende Gewerbegebiet an, sodass das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Des Weiteren sind - auch im Sinne des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) - die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zu diesen Flächenpotenzialen sind z.B. Baulandreserven, Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu zählen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach sind noch einige Flächen als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt, z.B. im Bereich Emminger Feld. Hierzu verweisen wir auf den untenstehenden Auszug aus dem Rauminformationssystem.



Diese gewerblichen Flächenpotenziale gilt es bevorzugt zu entwickeln. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind gemäß LEP-Ziel 3.2 nur zulässig, wenn diese Potenziale der Innenentwicklung, z.B. wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, nicht zur Verfügung stehen. Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Markt Schöllnach ist in den Planunterlagen nach wie vor nicht erfolgt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird lediglich Bezug genommen auf eine vorbereitende Standortuntersuchung. Diese Alternativenprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die südlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegene Fläche am geeignetsten ist, ohne zu erläutern, weshalb die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächenpotenziale nicht

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

	<p>vorrangig entwickelt werden. Eine entsprechende Auseinandersetzung ist in den Unterlagen zu ergänzen.</p> <p>Außerdem wird dem Markt Schöllnach dringend empfohlen, Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt sind, die aber mittel- bis langfristig nicht entwickelt werden können, wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für gewerbliche Neuausweisungen zu erlangen.</p>
<b>Regionaler Planungsverband Donau-Wald vom 14.10.2019</b>	<p>Mit der o.g. Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ortsansässigen Kfz-Gewerbebetriebes aus dem Innerortsbereich des Marktes geschaffen werden.</p> <p>Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. LEP 3.3 Z). Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet an, sodass das Vorhaben diesbezüglich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Des Weiteren sind - auch im Sinne des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z). Zu diesen Flächenpotenzialen sind z.B. Baulandreserven, Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu zählen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach sind noch einige Flächen als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt, z.B. im Bereich Emminger Feld. Hierzu verweisen wir auf den untenstehenden Auszug aus dem Rauminformationssystem.</p> <p>Diese gewerblichen Flächenpotenziale gilt es bevorzugt zu entwickeln. Ausnahmen vom landesplanerischen Innenentwicklungsziel sind gemäß LEP-Ziel 3.2 nur zulässig, wenn diese Potenziale der Innenentwicklung, z.B. wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen, nicht zur Verfügung stehen. Eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen im Markt</p>

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

	<p>Schöllnach ist in den Planunterlagen nach wie vor nicht erfolgt.</p> <p>In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird lediglich Bezug genommen auf eine vorbereitende Standortuntersuchung. Diese Alternativprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die südlich des bestehenden Gewerbegebietes gelegene Fläche am geeignetsten ist, ohne zu erläutern, weshalb die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächenpotenziale nicht vorrangig entwickelt werden. Eine entsprechende Auseinandersetzung ist in den Unterlagen zu ergänzen.</p> <p>Außerdem wird dem Markt Schöllnach dringend empfohlen, Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungspotenziale dargestellt sind, die aber mittel- bis langfristig nicht entwickelt werden können, wieder zurückzunehmen, um einen größeren Handlungsspielraum für gewerbliche Neuausweisungen zu erlangen.</p>
<p><b>Landratsamt Deggendorf, Untere Naturschutzbehörde vom 09.10.2019</b></p>	<p><b><u>Allgemeine Vorbemerkungen:</u></b> Das Plangebiet wurde bereits im Vorfeld aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen (einschließlich der im Süden und Osten angrenzenden Bereiche sowie der bereits überplanten Gewerbeflächen im Norden).</p> <p>Das Gewerbegebiet grenzt im Westen sowie zu kleineren Teilen auch im Süden und Osten an die freie Landschaft. Relevant für das Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere die Westseite, die hier unmittelbar an die Staatsstraße St2322 mit überörtlicher Bedeutung anschließt.</p> <p><b><u>Planungsinhalte:</u></b> Unabhängig von der eigentlichen Bebauung ermöglicht der Bebauungsplan massive Eingriffe in das Gelände durch die Festsetzung von Geländehöhen. Diese ermöglichen Auffüllungen von ca. 3 m Höhe im Randbereich zum bestehenden Gewerbegebiet, wo sich derzeit eine leichte Senke in Ost-West-Richtung befindet.</p>

## Zur Offenlage

### **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

### **Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Unklar ist die Geländeausgestaltung im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – hier Kfz-Stellplätze. Nach Festsetzung 6.1 sind Abgrabungen oder Auffüllungen innerhalb der Baugrenzen bis zu den max. festgesetzten Geländehöhen zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2 auszuführen. Nun liegen aber die Kfz-Stellplätze im Westen des Gewerbegebietes außerhalb der Baugrenzen und damit in einem Bereich, wo das Gelände anzugleichen ist. Zu diesem Punkt besteht Klärungsbedarf.</p> <p>Im Bebauungsplan sind entsprechende Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Die 5 m breite Bepflanzung im Norden mit Festsetzung einer mindestens 2-reihigen Hecke wird hier für ausreichend erachtet, weil auch im angrenzenden Bebauungsplan Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt sind. Allerdings sind hier auch Baumpflanzungen zu ergänzen (empfohlen wird ein Baumanteil von ca. 10 %). Außerdem wird bei der Hecke um die Ergänzung „freiwachsend“ gebeten.</p> <p>In den übrigen Bereichen ist die Fläche für Pflanzmaßnahmen 6 m breit (mit Ausnahme der nördlichen Hälfte zur Staatsstraße); festgesetzt ist auch hier eine 2-reihige Wildstrauchhecke ergänzt mit Baumpflanzungen. Im Südosten wird hier die Wasserleitung mit überplant, was vermutlich nicht zulässig ist. In den übrigen Bereichen im Süden und Osten wird eine 3-reihige Pflanzung mit 10 % Baumanteil für angemessen erachtet.</p> <p>Die Bepflanzung auf der Westseite, für die aufgrund der Lage an der Staatsstraße und zur freien Landschaft besondere Anforderungen bestehen, ist als völlig unzureichend zu beurteilen. Hier finden lediglich entlang der südlichen Hälfte der Grundstücksgrenze Eingrünungsmaßnahmen statt und auch der Umfang der Bepflanzung mit lediglich zwei Gehölzreihen auf einer Breite von 6 m entspricht nicht den fachlichen Anforderungen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist hier eine Eingrünung mit mindestens vier Pflanzreihen und</p>
--	---

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>einer Breite von mind. 8 m erforderlich. Der Baumanteil soll hier mindestens 20 % aufweisen.</p> <p><b><u>Bepanung der Ausgleichsfläche:</u></b> Bei der Ausgleichsfläche ist lediglich für den Bereich der Frischwiese ein jährlicher Bracheanteil vorgesehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, auf ca. 10 % der Gesamtfläche einen jährlichen Bracheanteil von 10 % vorzusehen. Für die Aushagerung der Fläche für eine Dauer von mindestens drei Jahren eine 3- bis 4-malige Mahd zwischen Juni und September vorgesehen. Um das Aushagerungsziel zu erreichen, ist jedoch für die Aushagerungszeit ein früherer erster Schnitt (ab Mai) erforderlich.</p> <p><b><u>Eingriffsregelung:</u></b> Bei der Eingriffsregelung wird die errechnete Kompensationsspanne von 0,8 bis 1,0 wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen mit 0,8 festgesetzt. Da die Minimierungsmaßnahmen jedoch bei der hier vorliegenden Planung nicht ausreichend sind (insbesondere mangelhafte Eingrünung zur Staatsstraße, aber auch in den übrigen Bereichen und erhebliche Geländeänderungen) ist der Faktor 0,8 nicht gerechtfertigt.</p> <p>Für die Anerkennung des relativ hohen Aufwertungsfaktors von 1,5 bei der Ausgleichsfläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht nach Ausmagerung des bestehenden Grünlandes noch eine Anreicherung mit geeigneten Kräutern zur Verbesserung der Artenvielfalt erforderlich.</p> <p><b>Zusammenfassend</b> ist festzustellen, dass aufgrund der oben vorgebrachten Punkte eine Überarbeitung der Planung erforderlich ist.</p> <p><b><u>Hinweise:</u></b> Gemeinden sind nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG verpflichtet, Ausgleichsflächen aus der Bauleitplanung dem Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenkataster zu melden. Die UNB bittet um einen Abdruck des Meldebogens.</p>
--	--



## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Für die festgesetzten Maßnahmen ist eine Abtragungsgenehmigung erforderlich. Bis Satzungserlass muss feststehen, dass die Abtragung auch realisierbar ist, d.h. es muss bis dahin eine Baugenehmigung vorliegen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bis spätestens 1 Jahr nach Satzungserlass fertiggestellt sein. Erforderliche Pflege- bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind nach Herstellung 25 Jahre lang durchzuführen.</p> <p>Sofern Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde sind, ist hierfür eine rechtliche Sicherung erforderlich. Die Ausgleichsfläche liegt nicht im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach. Bezüglich der Sicherung durch den Markt Schöllnach, der ja auch für die Umsetzung und das Monitoring der Fläche verantwortlich ist, besteht noch Klärungsbedarf.</p> <p>Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan des Marktes Winzer ist hier nicht erkennbar, da die Ausgleichsfläche weiterhin landwirtschaftlich nutzbar ist.</p>
--	--

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

<p><b>Landratsamt Deggendorf, Belange des Immissionsschutzes vom 08.10.2019</b></p>	<p>Zum Vorhaben wurde bereits mit Schreiben vom 01.09.2017, übersandt mit Schreiben vom 05.09.2019, die nachfolgende Stellungnahme abgegeben. Die Anforderungen gelten unverändert weiter.</p> <p>Die Planung wurde fachlich nicht abgestimmt. Die vorgelegten Unterlagen entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben und den Vollzugshinweisen des StMI (aktuelle Fassung 07.2014) zur Bauleitplanung.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht müssen erhebliche Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Nachfolgend werden nur beispielhaft notwendige Korrekturen und Anforderungen aufgeführt (kein Anspruch auf Vollständigkeit). Eine Überarbeitung der Planung ist notwendig.</p> <p>Die Emissionen der Erweiterungsfläche (mit Erschließung) sind zu erfassen und zu bewerten. Zur Begrenzung der Lärmemissionen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung verbindliche Kontingente (Gutachten) festzusetzen.</p> <p>Wenn Betriebsleiterwohnungen nicht ausgeschlossen werden, sind immissionsrelevante Tatbestände (z.B. Verkehr (Aktualisierung), ggf. elektromagnetische Felder, usw.) zu erfassen und zu beurteilen. Prüfbare Nachweise (aktuelle Berechnung) sind vorzulegen.</p> <p>Hinweise zum Bebauungsplan: Die Planung von Betriebsleiterwohnungen ist aus fachtechnischer Sicht negativ zu bewerten. Durch die Maßnahme wird der notwendige Aufwand bei schalltechnischen Betreibergutachten erheblich erhöht, da ggf. auch Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets zu berücksichtigen sind. Bei ungünstigen Konstellationen ist sogar eine Verringerung der festgesetzten Schallkontingente möglich. Außerdem kann in der späteren Nutzung auch das Auftreten von typischen Beschwerdesituationen nicht ausgeschlossen werden.</p>
---	---

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Der Ausschluss gewerblicher Freisteller wird dringend empfohlen, da ansonsten die Kontrolle der festgesetzten Schallkontingente in eigener Zuständigkeit durchzuführen ist.</p> <p>Die notwendigen Ergänzungen sind jeweils in einem gesonderten Gliederungspunkt „Immissionsschutz“ abzuhandeln.</p>
--	--

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

<p><b>Landratsamt Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle vom 05.09.2017:</b></p>	<p>Bei dem überplanten Bereich handelt es sich nicht um ein wasserwirtschaftlich empfindliches Gebiet im Sinne des § 9 der Anlagenverordnung (VAWS).</p> <p>Aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergeben sich lediglich folgende Hinweise:</p> <p>Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – VawS – einschlägig.</p> <p>Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberflächenschicht zu versickern. Auf die Bestimmung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – wird hingewiesen.</p>
<p><b>Landratsamt Deggendorf, Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle vom 08.10.2019:</b></p>	<p>Die Planungen wurden auf die Belange aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle hindurchgesehen.</p> <p>Diese beschränkt sich im Wesentlichen auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.</p> <p>Aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergeben sich derzeit lediglich folgende Hinweise: Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Kfz - Bereich) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.</p> <p>Zur Niederschlagswasserbeseitigung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Stellung.</p> <p>Die Grundstücke befinden sich nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet.</p>

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

<p><b>Landratsamt Deggendorf, Sachgebiet 40 (Kreisbrandrat) vom 23.09.2019</b></p>	<p><b>Löschwasserversorgung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Als Grundschatz an Löschwasser sind <b>96m<sup>3</sup> (= 1600L pro Minute) pro Stunde</b> Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss. <b>(198 m<sup>3</sup> Entnahmewert nach 2 Stunden)</b> Es ist eine Stellungnahme vom Wasserlieferanten über diese Forderung einzuholen und an die Brandschutzdienststelle weiterzuleiten. (Objektschutz kommt im Einzelbauverfahren)</li><li>▪ Alternative: Kann der Grundschatz (siehe Erläuterungen) nicht sichergestellt werden, ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Der Grundwert der Zisterne liegt bei ca. 200 m<sup>3</sup>. (Bau nach DIN, kann auch aufgeteilt werden)</li><li>▪ Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle ist wie folgt vorgegeben: 100m bei Industriebauten, 120 m in geschlossenen Wohngebieten, 140m in offenen Wohngebieten. Neue Hydranten müssen aufgrund der Hygieneverordnung im Vorfeld mit dem Wasserlieferanten abgesprochen werden. (Verkeimung...)</li><li>▪ Mögliche neue Standorte von Hydranten, bzw. die gesamte Struktur der Löschwassersituation ist mit der Ortsfeuerwehr im Einzelfall abzustimmen.</li></ul> <p><b>Löschwasserrückhaltung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die zuständige Fachbehörde ist nach meiner Einschätzung zu befragen. Es kann sein, dass im Bauantragsverfahren eine erneute Beurteilung nötig ist.</li></ul> <p><b>Flächen für die Feuerwehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die Bayerische Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu planen, ggf. sind Wendehämmer zu errichten. Auf eine ausreichende Beschilderung „Feuerwehrrzufahrten, Aufstellflächen etc.“ ist zu achten.</li><li>▪ Die Aspekte eines Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen sind zu beachten, sofern auch solche Flächenbereiche integriert werden.</li></ul>
--	--

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p><b>Ausstattung Feuerwehr</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Durch die geplante Maßnahme ergibt sich für die Ortswehr oder gemeindliche Nachbarwehr keine zusätzliche Belastung, bzw. der gesetzliche definierte „Grundschutz“ ist durch die Ortsfeuerwehr oder durch die umliegenden Feuerwehren gegeben. Alle Aufgaben können mit der vorhandenen Ausstattung in der Erstalarmierung erledigt werden.</li></ul>
<p><b>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 07.10.2019</b></p>	<p>Zu den oben genannten Bauleitplanungen nimmt das WWA Deggendorf aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u> Die Wasserversorgung in Schöllnach ist durch den Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung</u> Das anfallende Schmutzwasser kann in den Abwasserkanal der Gemeinde Schöllnach eingeleitet werden. Die Kläranlage Schöllnach wird zurzeit erweitert. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u> Mit der geplanten Niederschlagswasserentsorgung, die eine Versickerung auf den Baugrundstücken und eine Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal vorsieht, besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Bei der Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das bestehende Trennsystem des Gewerbegebietes Leutzing II/III ist jedoch zu beachten, dass das Einzugsgebiet des geplanten Gewerbegebietes Leutzing IV in der Entwässerungsplanung der Gewerbegebiete Leutzing II/III nicht enthalten ist. Hier wäre unseres Erachtens eine Anpassung des Wasserrechtsbescheides vom 18.12.2001, Gz. 41 641-2/6 We/Wei, „Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Leutzing II“ erforderlich. Der Markt Schöllnach sollte</p>

## Zur Offenlage

### **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

### **Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>daher überprüfen, ob hier die Vergrößerung des bestehenden Rückhaltebeckens erforderlich wird.</p> <p>Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die folgenden Grundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.</li><li>▪ Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.</li><li>▪ Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.</li><li>▪ Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.</li><li>▪ Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des</li></ul>
--	---

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</li><li>▪ Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.</li></ul>
--	--



## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

<p><b>Straßenbauamt Passau, Servicestelle Deggendorf vom 18.09.2019</b></p>	<p>Die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Leutzing IV“ durch die Staatsstraße 2322, Iggenbach - Schöllnach, berührt, die das GE-Gebiet außerhalb der bau- und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt, an seiner Westseite auf 90 m Länge begrenzt.</p> <p>Erschlossen wird das GE-Gebiet über die bestehende Gemeindestraße „Leutzing - Reichenbach“, die 60 m westlich der GE-Anbindung in die St 2322 einmündet.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplanes Einverständnis:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2322 ist zu beachten, wie in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.</li><li>▪ Für nichtüberdachte Pkw-Stellplätze wird die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 10 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße reduziert und ist zu beachten, wie in den vorliegenden Unterlagen dargestellt.</li><li>▪ Unmittelbare, neue Zufahrten zur Staatsstraße, auch während der Bauzeit, werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat über die bestehende Gemeindestraße Leutzing - Reichenbach (Schöllnacher Straße) zu erfolgen, wie in den vorliegenden Unterlagen dargestellt. Hierbei ist der Abstand von 60 m zur Staatsstraße ausreichend.</li><li>▪ Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten, wie in den Planunterlagen dargestellt. Der Sicherheitsraum gem. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.</li><li>▪ Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende</li></ul>
---	---

## Zur Offenlage

### **Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

### **Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den Entwässerungseinrichtungen der St 2322 nicht zugeleitet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Werbeanlagen, die auf die St 2322 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.</li><li>▪ Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.</li><li>▪ Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2322 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.</li><li>▪ Sollten auf den Dächern der Gebäude Photovoltaikanlagen vorgesehen werden ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.</li><li>▪ Für die St 2322 wurde 2015 südlich Schöllnach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 4.439 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer V<sub>2</sub> u1. von 100 km/h auszugehen. Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Schöllnach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten GE-Gebiet gestellt werden, ablehnen.</li><li>▪ Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in</li></ul>
--	--

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

	<p>jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.</p> <p><b>Zum FNP</b></p> <p>Die Belange der Servicestelle Deggendorf des Staatlichen Bauamts Passau sind bei der Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach mit Deckblatt Nr. 24 durch die Staatsstraße 2322, Iggenbach - Schöllnach, berührt, die das GE-Gebiet außerhalb der bau- und verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt, an seiner Westseite auf 90 m Länge begrenzt. Erschlossen wird das GE-Gebiet über die bestehende Gemeindestraße "Schöllnacher Straße", die 60 m westlich der GE-Anbindung in die St 2322 einmündet.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht von unserer Seite mit der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis. Die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2322 ist zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für nicht überdachte Pkw-Stellplätze wird die Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG von 20 m auf 10 m zum bituminösen Fahrbahnrand der Bundesstraße reduziert und ist zu beachten.</li><li>▪ Unmittelbare, neue Zufahrten zur Staatsstraße, auch während der Bauzeit, werden nicht zugelassen. Die Erschließung hat über die bestehende Gemeindestraße Leutzing - Reichenbach (Schöllnacher Straße) zu erfolgen, wie in den vorliegenden Unterlagen beschrieben.</li><li>▪ Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hoch- stämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 8 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten. Der Sicherheitsraum gern. RAL 2012 ist von Baumkronen freizuhalten.</li><li>▪ Eventuellen Änderungen an den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und Pkw-Stellplätzen darf zudem den</li></ul>
--	--

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

	<p>Entwässerungseinrichtungen der St 2322 nicht zugeleitet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Werbeanlagen, die auf die St 2322 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.</li><li>▪ Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße nicht beeinträchtigen.</li><li>▪ Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2322 durch die Beleuchtung von Fahrzeugen im Innenbereich des Gewerbegebietes nicht geblendet oder irritiert werden.</li><li>▪ Sollten auf den Dächern der Gebäude Photovoltaikanlagen vorgesehen werden ist zu gewährleisten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.</li><li>▪ Für die St 2322 wurde 2015 südlich Schöllnach eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV'15) von 4.439 Kfz/24h mit etwa 6 % Güterverkehr ermittelt. Für den Nachweis des Lärmschutzes ist von einer V<sub>2</sub> u<sub>l</sub>. von 100 km/h auszugehen.</li></ul> <p>Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die vom Markt Schöllnach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten GE-Gebiet gestellt werden, ablehnen.</p> <p>Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belangen (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären</p>
--	---

## Zur Offenlage

### Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;

### Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;

<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Deggendorf vom 11.10.2019</b></p>	<p>Zur vorliegenden, geänderten Bauleitplanung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf wie folgt fachlich Stellung:</p> <p><u>A. Aus landwirtschaftlicher Sicht:</u> Durch den BBP „GE Leutzing IV“ gehen der Landwirtschaft etwa 1,23 ha nutzbare Fläche mit einer mittleren Bonitätsbewertung (LIIb2-51/51) verloren. Die umliegenden Flächen sind jedoch ähnlich bewertet. Das Gebot des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ gem. LEP wurde bei der Planung jedoch beachtet.</p> <p>Durch die Anlage einer mindestens 8 m breiten Grünfläche gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Norden des geplanten GE Gebietes, die mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden soll, sind die Belange der Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu Ziff. 8.1 .1 der Begründung - Maßnahmen zur Kompensation:</p> <p>Die vorgesehene Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffs auf Fl.-Nr. 1213, Gemarkung Neßlbach mit einem Flächenumfang von ca. 0,66 ha sollte aus agrarstruktureller Sicht an die östlich angrenzende Straße herangerückt werden, um zu vermeiden, dass zwischen Straße und Ausgleichsfläche eine ca. 0,3 ha kleine unwirtschaftliche Restfläche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entsteht bzw. übrigbleibt.</p> <p><u>B. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:</u> Forstwirtschaftliche und forstliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Ansonsten besteht mit der vorliegenden Planung aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>
--	--

## Zur Offenlage

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 24;**

**Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinblick auf Schutzgüter;**

<p><b>Markt Winzer vom 16.10.2019</b></p>	<p>Ihr Beteiligungsschreiben vom 16.09.2019 (Az: I/105-15/Fe) ging am 18.09.2019 beim Markt Winzer ein. Der Markt Winzer erhebt Bedenken und Anregungen zur geplanten Ausgleichsfläche im Markt Winzer, Fl.-Nr. 1213 Gemarkung Winzer im folgenden Umfang:</p> <p>In diesem Grundstück befindet sich die Abwasserdruckleitung des Marktes Winzer (siehe Anlage, Lageplan), die durch Urkunde des Notariat Hengersberg vom 11.04.2014 (Nr. 882/2014) grundbuchrechtlich gesichert ist. Zwar ist ein Streifen von ca. 25 Meter zur Erschließungsstraße der Ortsbebauung Gries eingehalten, dieser ist aber zu gering. Mit Fertigstellung des Hochwasserschutzes an der Donau (Planfeststellungsbeschluss wird demnächst erwartet) ist dieses Gebiet HW 100 geschützt und kann zur Siedlungsentwicklung herangezogen werden, da eine Erschließungsstraße vorhanden ist (derzeit nur einseitige Bebauung) und die vorhandene Infrastruktur (Strom, Telefon, Wasser und Kanal) sich hauptsächlich in der Erschließungsstraße befindet. Für diese zukünftige bauliche Entwicklung ist ein ca. 25 m Streifen zu gering. Es wird daher vorgeschlagen, dass der bestehende Graben mit einem Schutzstreifen von lediglich 5 m in südöstlicher Richtung festgesetzt wird und die Naturschutzfläche in nordöstlicher Richtung verschoben wird. Der Platz ist hierfür ausreichend vorhanden. Zwar sind wirtschaftliche Überlegungen von Privatpersonen als Grundstückseigentümer im Bauleitplanverfahren zweitrangig, aber es ist uns unverständlich, dass der Grundstückseigentümer zukünftige Wertpositionen seines Grundstückes herabsetzt, obwohl ein Naturschutzrechtlicher Ausgleich genauso erreicht werden kann, ohne die entsprechende Wertminderung. Der Markt Winzer erhebt aber mit der Verschiebung der Grünfläche öffentlich-rechtliche Forderungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.</p>
---	---

**04.10.2020  
Feichtinger**