



## **Bekanntmachung**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Kapellenpoint BA 3“**

- **Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB;**

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in der Sitzung am 02.05.2024 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kapellenpoint BA 3“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

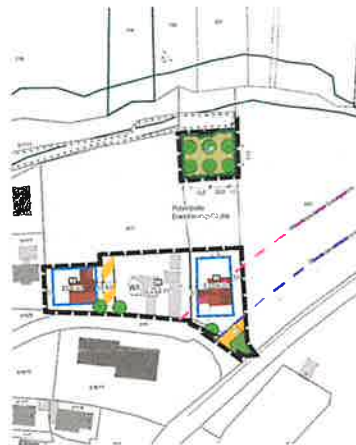
Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einfamilienwohnhauses mit einer Praxis für Logopädie und Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 518 Teilfläche in der Gemarkung Schöllnach für einen ansässigen Bürger. Das Bauleitplanverfahren umfasst zudem zwei weitere Bauparzellen (Fl.-Nr. 517/12 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 517 in der Gemarkung Schöllnach). Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Geltungsbereich ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Süden von der Gemeindestraße Schosserweg, im Westen von der Wohnbebauung Urmanweg, im Norden von den landwirtschaftlichen Teilflächen Fl.-Nrn. 517 und 518 und im Osten von der landwirtschaftlichen Fläche Fl.-Nr. 525 umgrenzt.

#### **Übersichtslageplan (unmaßstäblich):**



#### **Auszug aus dem Entwurf (unmaßstäblich):**



Der vom Markt Schöllnach gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des vorgenannten Bauleitplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung des Marktes Schöllnach wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit vom

**30.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024**

im Internet auf der Homepage des Marktes Schöllnach unter [www.schoellnach.de](http://www.schoellnach.de) unter **Schöllnach-Info +++Amtliche Bekanntmachungen+++** veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Entwürfe während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus Schöllnach, Marktplatz 12, 1. OG, Zi.-Nr. 15, während der allgemeinen Dienststunden



## Bekanntmachung Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Markt Schöllnach

(Montag bis Freitag: 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Mittwoch: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr), für jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Zugang ist nicht barrierefrei. Wir bieten bei Bedarf nach Absprache eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit für die Informationen.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch ([poststelle@schoellnach.de](mailto:poststelle@schoellnach.de) oder [bauamt@schoellnach.de](mailto:bauamt@schoellnach.de)) übermittelt werden. Bei Bedarf können sie auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern zugänglich.

### Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

#### - Schallschutztechnische Voruntersuchung

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Arten und Lebensräume	<p>Umweltbericht: Das Gebiet wird ausschließlich von intensiv genutzten Grünflächen geprägt. Nur im Bereich der Ausgleichsfläche werden die Grünlandflächen extensiver und die Artenanzahl erhöht sich entsprechend. Es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. Naturschutzgebiete und biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen. Baubedingt treten vorübergehende Lebensraumverluste durch Ablagerung von Baumaterial und Störungen von Tierarten durch Lärmimmissionen, durch Erschütterungen und visuelle Unstimmigkeiten auf. Anlagebedingt gehen Grünflächen mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Betriebsbedingt sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung denkbar. Es bestehen jedoch schon Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Wege. Es kann von geringen Auswirkungen aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene des Bebauungsplanes ausgegangen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Stellungnahme LRA Deggendorf vom 19.12.2023 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Vorhandene Gehölze sollen erhalten bleiben.</li></ul>
Boden	<p>Umweltbericht: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen vor allem intensiv genutzte Grünflächen. Anlagebedingte Auswirkungen sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Bezüglich der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen als mittel eingestuft werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit Schreiben vom 20.12.2023.</li></ul>

**Bekanntmachung  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**



**Markt Schöllnach**

	<p>Empfehlung: Abgleich mit dem Altlasterkataster und eine organoleptische Beurteilung der Aushubarbeiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p>
Schutzgut Wasser	<p>Umweltbericht: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurbestand auf. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Stellungnahme LRA Deggendorf vom 19.12.2023 - Belange des Wasserrechts: Keine Hinweise oder Anregungen - Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit Schreiben vom 20.12.2023. Einverständnis zum Konzept Niederschlagswasserentsorgung und Hinweise zu wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten.</p>
Schutzgut Klima und Luft	<p>Umweltbericht: Es kommen keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor. Durch den Bau entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubentwicklung temporäre Belastungen. Die Auswirkungen werden als gering eingestuft.</p>
Schutzgut Landschaft	<p>Umweltbericht: Bei den Flächen handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Durch die Umwidmung von Grünflächen in ein Wohngebiet und z. T. auch zu einer Ausgleichsfläche wird das Landschaftsbild entsprechend verändert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering bis mittel zu bewerten. - Stellungnahme LRA Deggendorf vom 19.12.2023 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Bedenken bzgl. der Eingrünung.</p>
Kultur und Sachgüter	<p>Umweltbericht: Es kommen keine Boden- oder Baudenkmale vor. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering zu bewerten. Stellungnahme LRA Deggendorf vom 19.12.2023 – Belange der Kreisarchäologie: Keine Einwände.</p>
Mensch	<p>Umweltbericht: Die Flächen werden künftig für Wohnnutzung genutzt. Das Wohnumfeld wird durch Pflanzgebote aufgewertet. Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten. Stellungnahme LRA Deggendorf vom 19.12.2023 – Belange des Immissionsschutzes: Die Erfassung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen (Staatsstraße St. 2322) ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Es wurde eine schallschutztechnische Voruntersuchung durch Landschaftsarchitekt Ortner erstellt. Die Ergebnisse werden in der Planung berücksichtigt.</p>

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

**Bekanntmachung  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**



**Markt Schöllnach**

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Kapellenpoint BA 3“, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

**Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Schöllnach, 18.07.2024



**MARKT SCHÖLLNACH**

  
Oswald  
1. Bürgermeister

**Bekanntmachungsnachweis:**

I. Anschlag an der Amtstafel am: 22.07.2024  
II. Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf [www.schoellnach.de](http://www.schoellnach.de) am: 22.07.2024

Abgenommen am: ..... F.d.R. ....