



Markt Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach

## Bauamt

**Sachbearbeiter:** Frau Ehrl

E-Mail: [bauamt@LRA-deg.bayern.de](mailto:bauamt@LRA-deg.bayern.de)  
Fax: +49 991 3100 41 337

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	☎ (0991) 31 00-0 oder Durchwahl	Zimmer-Nr.	Deggendorf,
I/105-15/Fe	24.09.2020	76-2020-BL	3100-340	312	03.11.2020

Vollzug der Baugesetze;

Bauleitplanung: Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt  
Nr. 24 sowie Aufstellung des Bebauungs- und  
Grünordnungsplanes "GE Leutzing IV", Markt Schöllnach;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Grundstück: Fl.Nr.: 993/4, 969 in der Gemarkung Schöllnach, Schöllnach

Gemeindeteil: Leutzing

Antragseingang: 01.10.2020

Antragssteller: Markt Schöllnach - Marktplatz 12 - 94508 Schöllnach

Anlage: Verfahrensunterlagen i. R.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zu o. g. Bauleitplanung, in der Entwurfsfassung vom 29.04.2020 / 26.06.2020, wird wie folgt  
Stellung genommen:

### 1. Städtebauliche Belange:

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen.

### 2. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Zum o.g. Bebauungsplan wurde von Seiten der Naturschutzbelange bereits mit Schreiben vom  
08.10.2019 Stellung genommen. Der Bebauungsplan- und Grünordnungsplan wurde  
zwischenzeitlich überarbeitet, dabei wurden die erforderlichen Änderungen jedoch nur  
unzureichend berücksichtigt.

Die überarbeitete Fassung entspricht auch nicht dem Beschluss des Marktgemeinderates vom  
15.05.2020. Dies gilt für die Pflanzflächen zur Eingrünung bzw. die hier festgesetzten  
Maßnahmen. Laut Beschluss soll im Westen eine vierreihige Gehölzpflanzung festgesetzt  
werden. Im Plan sind nach wie vor nur in der südlichen Hälfte der westlichen Grundstücksseite  
Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist völlig unzureichend.

Hausanschrift:  
Herrenstraße 18  
94469 Deggendorf

Elektronische Adressen:  
E-Mail: [poststelle@lra-deg.bayern.de](mailto:poststelle@lra-deg.bayern.de)  
De-Mail: [poststelle@landkreis-deggendorf.de-mail.de](mailto:poststelle@landkreis-deggendorf.de-mail.de)  
Homepage: <http://www.landkreis-deggendorf.de>

FAX: +49 991 3100 41 250  
+49 991 3100 8900

Bankverbindungen:  
Sparkasse Deggendorf  
IBAN: DE57 7415 0000 0380 0007 60  
Swift-BIC: BYLADEM1DEG

Raiffeisenbank Deg.-Plattling  
IBAN: DE64 7416 0025 0000 0971 10,  
Swift-BIC: GENODEF1DEG

Besuchszeiten:  
Montag 07.30 – 12.30 Uhr  
Dienstag 07.30 – 12.30 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Mittwoch 07.30 – 12.30 Uhr  
Donnerstag 07.30 – 17.00 Uhr  
Freitag 07.30 – 12.00 Uhr  
Zulassung Deggendorf zusätzlich:  
Montag 13.30 – 16.00 Uhr

### **Zur Ausgleichsfläche:**

Laut Maßnahmenbeschreibung in der Begründung ist – entgegen dem Einschrieb im Plan – auch für den Bereich der Mulden eine Ausmagerungsmahd mit anschließender Artanreicherung vorgesehen. Inwiefern diese jedoch tatsächlich erforderlich ist, sollte von der Bestandsentwicklung abhängig gemacht werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Oberbodenabtrag bereits eine Ausmagerung erfolgt.

Die ökologische Baubegleitung muss sowohl die Erstgestaltungsmaßnahmen (Mulden und Einsaat), die Entwicklungsmaßnahmen (Durchführung der Ausmagerungsmahd bezüglich Schnittzeitpunkt und –häufigkeit) und die Artanreicherung umfassen.

### **Hinweis:**

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme erfolgen Abgrabungen in einer nach dem Abtragungsgesetz genehmigungspflichtigen Größenordnung. Die Fläche liegt auch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau, so dass für die Abgrabung auch eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren (nach dem Abtragungsgesetz ist hierfür das Bauamt zuständig) geprüft und miterteilt.

Bis Satzungsbeschluss (und sinnvollerweise vor Eintragung der Grunddienstbarkeit) muss also auch geklärt sein, dass die Abtragungsgenehmigung erteilt werden kann und damit der Realisierung der Ausgleichsfläche keine anderen Belange entgegenstehen. Aufgrund der anfallenden Aushubmassen ist davon auszugehen, dass auch die Verbringung des Oberbodens eine Genehmigungspflicht auslöst. In jedem Fall muss der Verbleib des Oberbodens nachgewiesen werden und zwar im Baugenehmigungsverfahren für die Abgrabung.

### **3. Belange des Immissionsschutzes:**

Zum Verfahren wurde bereits mehrfach eine Stellungnahme abgegeben. Die schalltechnischen Anforderungen wurden nunmehr in der neuen Fassung überarbeitet. Es wurde ein Schallgutachten (IFB Eigenschenk, Fassung vom 27.10.2020) vorgelegt, in welchem die Berechnungen zum Bebauungsplan abgehandelt werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind die nachfolgenden Anmerkungen veranlasst:

#### Textliche Festsetzungen:

Nach den gesetzlichen Vorgaben und den Planungsgrundsätzen müssen Festsetzungen zu einem Bebauungsplan eindeutig, verbindlich und nachvollziehbar sein.

Eine Festsetzung zum Schallschutz (Ziffer 9.1), die verschiedene wählbare Alternativen vorsieht, erfüllt diese Anforderungen nicht. Unabhängig davon würden bei einer Anwendung dieser Festsetzung bereits verbrauchte Kontingente bei späteren Änderungen der Nutzung auch nicht mehr rückwirkend schalltechnisch korrigierbar sein.

#### Schalltechnisches Gutachten:

Das nun vorgelegte Gutachten der Fa. IFB Eigenschenkin **in der Fassung vom 27.10.2020** entspricht den Anforderungen.

Der Bebauungsplan ist entsprechend zu überarbeiten und das Gutachten **in der letzten Fassung vom 27.10.2020** als Bestandteil anzufügen. Bis zur Überarbeitung der Unterlagen sind **Bedenken** vorzubringen.

#### **4. Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle:**

Zweck der Änderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der überplante Bereich liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet.

In der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle ergibt sich lediglich folgender Hinweis:

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen, Öle) sind die Anforderungen der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggen Dorf zu beachten.

#### **5. Belange des abwehrenden Brandschutzes:**

Es gilt die Stellungnahme vom 23.09.2019.

#### **6. Lage der Ausgleichsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau:**

Wegen der Lage der Ausgleichsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau ist das Sachgebiet Wasserrecht bei der Regierung von Niederbayern zu beteiligen.

#### **7. Sonstiges:**

Laut Punkt 8.7 Abs. 3 (Seite 21 Begründung Bebauungsplan) liegt kein schalltechnisches Gutachten vor, obwohl den Unterlagen eines beigefügt ist..?.

Laut Punkt 4 (Seite 7 Begründung zum Flächennutzungsplan) liegen das Planungsgebiet und dessen Umgebung im Landschaftsschutzgebiet. Diese Aussage entspricht nicht dem aktuellen Stand, vgl. Punkt 8.8 und 9.7 (Seite 22 und 26 Begründung Bebauungsplan).

Mit freundlichen Grüßen

Bischoff  
Oberregierungsrätin

ABDRUCK

Wasserwirtschaftsamt  
Deggendorf



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Markt Schöllnach  
VG Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach

Ihre Nachricht  
24.09.2020

Unser Zeichen  
1-4622-DEG-149-  
43485/2020

Bearbeitung +49 (991) 2504-120  
Moritz Wulff

Datum  
04.11.2020

I/105-15/Fe

**Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ so-  
wie Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt Nr.  
24;  
Mitteilung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Benachrich-  
tigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.  
2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Leutzing IV“ so-  
wie zu der Änderung des Flächennutzungsplanes Schöllnach durch das Deckblatt  
Nr. 24 nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

#### Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung in Schöllnach ist durch den Anschluss an das Netz der Was-  
serversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind durch das  
Vorhaben nicht betroffen.



### Schmutzwasserentsorgung

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.

### Niederschlagswasserentsorgung

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.

Bei der Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in das bestehende Trennkanaalsystem 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 daher überprüfen, ob hier die Vergrößerung des bestehenden Rückhaltebeckens erforderlich wird.

Bei der Niederschlagswasserentsorgung sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- 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.
- 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.
- 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.

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- 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.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1213 der Gemarkung Neßlbach soll eine flache Geländemulde (GOK – 0,30 m) durch Abtragung des Oberbodens errichtet werden. Aus unserer Sicht darf diese Abtragung maximal 0,25 cm betragen, da ansonsten eine Beeinträchtigung der bindigen Deckschicht nicht ausgeschlossen werden kann.

Das Landratsamt Deggendorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Moritz Wulff

Baurat