

GEMEINDE INNERNZELL

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖNBERG
Landkreis Freyung-Grafenau (Bayerischer Wald)



BEKANNTMACHUNG

der

ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG gem. § 3 Abs. 2 BauGB

über die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Zellerfeld II“

- Bekanntgabe des Auslegungs-, Billigungs- und Beteiligungsbeschlusses –

Der Gemeinderat der Gemeinde Innernzell hat in seiner Sitzung am 23.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Zellerfeld II“ im Regelverfahren aufzustellen und in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.07.2024 den Vorentwurf in der Fassung vom 23.07.2024, zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

In seiner Sitzung vom 15.04.2025 (IN-418/20-26) beschloss der Gemeinderat Innernzell die Mitaufnahme der selbstgesteuerten, ambulanten Wohngemeinschaft (Parzelle 6 des Bebauungsplanes) in das Bauleitverfahren und hat den Vorentwurf in der Fassung vom 21.05.2025, zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 27.05.2025 (IN-337/20-26, 1.Folgeberatung) gebilligt.

Gleichzeitig hat der Gemeinderat im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 17 beschlossen, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wird in einer gesonderten Bekanntmachung hingewiesen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 3009, 3016, 3016/2, 3017, 3017/5 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 5436, jeweils Gemarkung Innernzell; die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 14.500 m². Die genaue Lage des Satzungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan (maßstabslos) zu entnehmen.



Der Gemeinderat Innernzell hat dann den Entwurf in der Fassung vom 21.05.2025, zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung am 22.07.2025 (IN-337/20-26, 2.Folgeberatung) gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „WA Zellerfeld II“ mit Grünordnung liegt im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Schönberg, Bauamt/l. OG, Marktplatz 16 in 94513 Schönberg

vom 28.07.2025 bis 29.08.2025

innerhalb der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Stellungnahmen können während dieser Frist in Textform, per E-Mail (an bauamt@vg-schoenberg) oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Arten und Lebensräume:

Im geplanten Baugebiet gehen alle Wiesen- und Gehölzflächen verloren. Dieser Verlust wird durch zwei externe Ausgleichsflächen kompensiert, wobei gesetzlich geschützte Biotope gleichwertig ersetzt werden. Neue Gehölzstrukturen sollen im Baugebiet geschaffen werden, um Lebensräume für gebüschbrütende Vögel mittelfristig wiederherzustellen. Auch Lebensräume für bestimmte Schmetterlingsarten (Wiesenkнопf-Ameisenbläulinge) werden auf den Ausgleichsflächen entwickelt, obwohl im Baugebiet keine Vorkommen nachgewiesen wurden – daher sind keine Verpflanzungen oder Vergrämuungsmaßnahmen nötig.

Während der Bauzeit kann es zu Störungen durch Lärm und Staub für angrenzende Gehölzflächen kommen, aber aufgrund der kurzen Dauer sind keine gravierenden Auswirkungen zu erwarten. Nachteilsätze sind nicht geplant. Auswirkungen durch Beleuchtung sollen durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden. Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten. Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Boden:

Vorhabensbedingt ist im Bereich der geplanten Bauparzellen, befestigten Freiflächen und Zufahrten mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Teile des Geltungsbereichs bleiben von Bebauung / Versiegelung unberührt (Grünflächen). Aufgrund der bewegten Topografie ist mit Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen zu rechnen. Aufgrund der mäßig großen betroffenen Fläche werden die vorhabensbedingten Auswirkungen als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Beim Graben ist infolge von Geländeänderungen / angrenzender Bebauung mit einem Trockenfallen zu rechnen. Ein Erhalt der Hohlform ist entsprechend nicht vorgesehen.

Die vorhabensbedingten Auswirkungen werden aufgrund der Grundflächenzahl von max. 0,5 als Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft:

Aufgrund von Dimensionen und Dichte der im Norden angrenzenden Bebauung wird nicht von einem belasteten Raum ausgegangen. Der Abflussbahn kommt damit keine übergeordnete Bedeutung zu. Die Flächen des Geltungsbereichs werden entsprechend als Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft eingestuft

Schutzgut Landschaft:

Einbindende Gehölzpflanzungen sind durch Einzelbäume, Baumgruppen und Heckenpflanzungen zu allen Seiten des geplanten Baugebietes vorgesehen. Die Wirkungen auf die umgebende Landschaft sind daher insgesamt gering. Zusätzlich ist eine Durchgrünung des Baugebietes durch Einzelbäume auf den Parzellen vorgegeben. Gemäß Festsetzungen werden Geländeänderungen nur in mäßigem Umfang zugelassen, damit sich die Bebauung möglichst gut in die Topografie einfügt. Aufgrund der Dimensionierung der Bebauung und dem Anschluss an bestehende Wohnbebauung wird die Wirkung insgesamt als mäßig eingestuft. Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Vorhabensgebiet sowie dem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt. Es ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Mensch:

Der Geltungsbereich sowie sein weiteres Umfeld sind nicht für die landschaftsgebundene Erholung erschlossen. Es gibt dort keine ausgeschilderten Wander- oder Radwege. Durch den Ortsbereich von Innernzell sowie einen Teil der Zellerbergstraße verlaufen ausgeschilderte Geh- und Radwege. Wesentliche Vorbelastungen der Erholungseignung liegen nicht vor. Der Geltungsbereich besitzt keine besondere Funktion für die landschaftsgebundene Erholung. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bauentwicklung ist daher nicht gegeben.

Es werden weder relevante Blickbeziehungen unterbrochen, noch entstehen erhebliche akustische oder visuelle Wirkungen auf die Umgebung. Es ergibt sich ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen. Insgesamt ist mit Auswirkungen von geringer Erheblichkeit infolge der Bebauung zu rechnen. Immissionstechnische Unterlagen liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen:

Insgesamt sind keine nennenswerten Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter <https://www.innernzell.de/buerger-service/bauleitplanung> eingestellt. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist auch über das Zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern (<https://www.geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> -> [Gemeinde Innernzell -> laufende Bauleitplanverfahren](#)) zugänglich.

Im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Unterlagen wird auf das Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) verwiesen.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben

Seite 4 von 4

abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls ausliegt.

Schönberg, 28. Juli 2025

GEMEINDE INNERNZELL



Josef Kern
Erster Bürgermeister



Angeschlagen am: 29.07.2025
Abgenommen am: