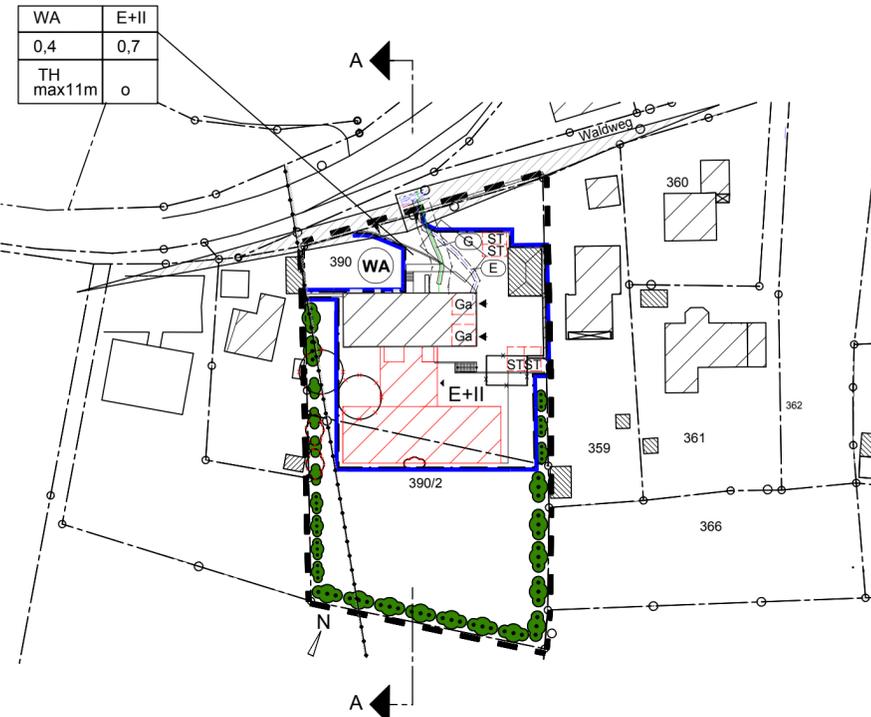
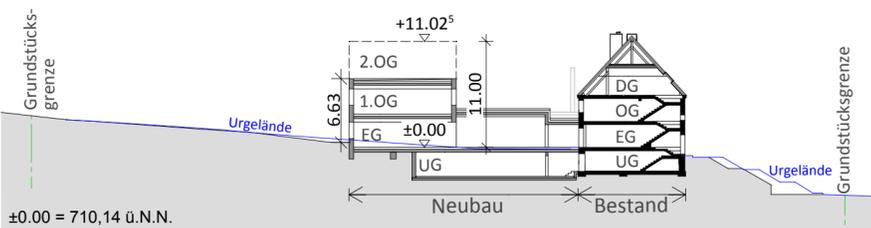


PLANZEICHNUNG M 1:1000



Geländeschnitt AA Nord Süd M 1:500



FESTSETZUNGEN

(gem. §9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Plan ZV)

0.4. Einfriedungen

0.4.18. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.3, ; 2.1.17; und 2.1.60

Art: an den Straßenseiten Holzlatzen-, Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit Heckenvorpflanzung oder Metallgitterzaun in Naturstein oder Beton, bearbeitet

Höhe: bis 1,80m ab Urgelände zulässig, Stützmauern bis 1,00m zulässig

Ausführung: in dunklen, gedeckten Farben zulässig

Stützmauern: zulässig in Naturstein oder Beton

0.4.14 Im Geltungsbereich dieser Deckblattänderung sind Einfriedungen zulässig.

0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen

Wandhöhe: talseitig nicht über 4m

0.5.10 Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2% Gefälle auszubilden.

Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen. Trauhöhe : talseitig nicht über 4m

0.6 Gebäude

0.6.9 Ergänzend zu den planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.3 , 2.1.17. und 2.1.18 sind zulässig

Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdächer 8-48°, Pultdach 0-28°, Flachdach

Dachdeckung: unbeschichte Blecheindeckungen sind unzulässig, Flachdach begrünt oder bekies, Ziegel

Sockelhöhe/Ortgang/Traufe: Vorgaben entfallen

Traufhöhe: talseitig nicht über 11m ab Urgelände. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Gebäudeverhältnissen

Gebäude ist in Hangbauweise auszuführen, sofern die Hangneigung mehr als 1,5m bezogen auf Gebäudetiefe beträgt

Energiegewinnungsanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. §9 abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§16 bis 20 BauNVO)

1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Abs. 1 bis 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.18



zwingend:
a) Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse oder
b) sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (Hanghaus)

Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 11m nicht übersteigen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.4



Baugrenze
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten. Abweichenden Baugrenzen werden nicht festgesetzt.

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.4



Sichtdreiecke

6. Verkehrsflächen

6.4



Einfahrtbereich

8. Führung unter- und oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

8.1.2



Planung 5KV Leitung über Flurstück 390/2 wird nicht realisiert

8.2



unterirdische Versorgungsleitungen (G) Gas / (E) Elektrizität
Schutzzone (G) Gas = 2,0m beidseits / Schutzzone (E) Elektrizität = 0,5m beidseits

9. Grünflächen

9.13



bestehender und zu erhaltender Busch und Baumbestand

9.15



Beerensträucher

folgende Pflanzen bis 180m Höhe
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Rosa rugosa Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa Roter Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn

9.17



zu rodender Gehölzbestand nach den Vorgaben unter Pkt. 17.1

13. Sonstige Festsetzungen

13.1.1



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgeäumt werden dürfen

13.1.5



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.6



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Deckblattänderung)

15. Kartenzeichen für die Bayrischen Flurkarten

15.2 Grenzpunkte und Grenzen

15.2.4



Flurstücksgrenze, Uferlinie

15.3. Bauwerke

15.3.1



Gebäude (Bestand) / Gebäude geplant

15.3.2



Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.3.5



Stützmauer

15.8. Verschiedenes

15.8.2



Flurstücks- Nummern

16. Ausgleichsflächen

Ausgleichende Fläche

Landeskriminalamt: 108 m² x Faktor 0,45 = 49 m²

Dem staatlichen Bauamt Passau, Karlsbader Str. 15, 94036 Passau kann die Ausgleichsfläche von 75m² aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Wegscheid Flur. Nr. 195/1 Gemarkung Möslberg zum festgesetzten Preis von 4,70 €/m² zur Verfügung gestellt werden.

17. Maßnahmen zum Artenschutz

17.1

Die erforderlichen Baumrodungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen, d.h. es dürfen keine Rodungen zwischen dem 1.März bis zum 30.09. stattfinden.

17.2 Beschränkung der Bodenversieglung

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu gestalten.

17.3

Neu anzulegenden Grünflächen um das Gebäude müssen mit einer autochtonen, artenreichen Wiesen-Blumenmischung aus heimischen Pflanzen und Blumen begrünt werden.

18. Stellplätze

18.1

Die für die Erweiterung noch erforderlichen 25 Stellplätze werden im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ – Deckblatt Nr. 24 im Bereich des Friedhofes vorgesehen.

Hinweise:

- Planer und Bauherr werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadenreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

- Es wird auch im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge empfohlen, alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2020, TOP 3, gem. §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Ebenäcker" durch das Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis 20.12.2021 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gem. §3Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2021 bis 20.12.2021 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2022 bis 20.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt.

7. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.07.2022 das Bebauungsplandeckblatt Nr.19 gem. §10Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den

Lothar Venus
1.Bürgermeister

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Wegscheid, den

Lothar Venus
1.Bürgermeister

(Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den

Lothar Venus
1.Bürgermeister

(Siegel)



Entwurf

BEBAUUNGSPLAN "EBENÄCKER" 19. ÄNDERUNG		
MARKTGEMEINDE: WEGSCHEID	STATUS	DATUM
LANDKREIS: PASSAU	Entwurf	10.05.2022
M 1 : 1000 und 1 : 500		
ARCHITEKT /STADTPLANUNG	koerberl doeringer architekten Messestr. 6 94036 Passau	info@koerberl-doeringer.com www.koerberl-doeringer.com Tel +49 (0) 851 200 91 200

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2020, TOP 3, gem. §2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Ebenäcker" durch das Deckblatt Nr. 19 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 10.12.2020 hat in der Zeit vom 28.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 26.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2021 bis 20.12.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 19 in der Fassung vom 26.10.2021 wurde mit der Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2021 bis 20.12.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2022 bis 20.06.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 19.05.2022 bis 20.06.2022 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt.
7. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.07.2022 das Bebauungsplandeckblatt Nr.19 gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den
Markt Wegscheid

09. Nov. 2022

Lothar Venus
1. Bürgermeister



(Siegel)

8. Ausgefertigt

Wegscheid, den
Markt Wegscheid

09. Nov. 2022

Lothar Venus
1. Bürgermeister



(Siegel)

10. Nov. 2022

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den
Markt Wegscheid

28. Nov. 2022

Lothar Venus
1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.07.2022 das Bebauungsplan-
deckblatt Nr.19 gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.05.2022 als Satzung beschlossen.

09. Nov. 2022
Wegscheid, den
Markt Wegscheid

Lothar Venus
1. Bürgermeister



09. Nov. 2022
8. Ausgefertigt
Wegscheid, den
Markt Wegscheid

Lothar Venus
1. Bürgermeister



10. Nov. 2022

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienst-
stunden in 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 Satz 1 und 2 sowie
Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

28. Nov. 2022
Wegscheid, den
Markt Wegscheid

Lothar Venus
1. Bürgermeister



Endfertigung vom 10.05.2022

BEBAUUNGSPLAN "EBENÄCKER" 19. ÄNDERUNG

MARKTGEMEINDE: WEGSCHEID		STATUS	DATUM
LANDKREIS: PASSAU		Endfertigung	10.05.2022
M 1 : 1000 und 1 : 500			
ARCHITEKT /STADTPLANUNG	koeberl doeringer architekten Messestr. 6 94036 Passau		info@koeberl-doeringer.com www.koeberl-doeringer.com Tel +49 (0) 851 200 91 200

**Deckblatt Nr.19 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“,
Marktgemeinde Wegscheid, Landkreis Passau**



ARCHITEKTENKAMMER
BY
AK
181 479
KÖRPERSCHAFT DER ÖKONOMISCHEN RECHTSANWÄLTE
Stand 10.05.2022

Begründung zur 19. Änderung des Bebauungsplanes

„Ebenäcker“

Gemarkung Wegscheid

Anlass und städtebauliches Ziel der Planung

Mit der 19. Änderung des Bebauungsplanes Ebenäcker in der Gemarkung Wegscheid wird der gültige Bebauungsplan vom 27.11.1973 geändert, die Grundzüge der Aufstellung bleiben jedoch wie nachfolgend aufgeführt unberührt.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes für die Landeskriminalpolizei im Rahmen der Behördenverlagerung auf der Flur-Nr. 390/2 mit zusätzlichen 27 Büroarbeitsplätzen auf insgesamt 50 Mitarbeiter. Das bestehende Gebäude bietet dafür nicht ausreichend Platz, deshalb sollte in räumlicher Nähe ein Neubau entstehen.

Städtebauliches Ziel ist eine Nachverdichtung und gleichzeitige Wahrung des dörflichen Straßenprofils. Geplant ist eine rückwärtige Erweiterung des Bestandsbaus auf der Südseite. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah dafür auf der Südseite bereits eine Erweiterungsfläche mit einer Bebauung E+1 und drei Garagen vor.

Für die die 27 zusätzlichen Büros wird ein Ergänzungsbau benötigt, dafür reicht die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht aus.

Folgende Änderungen der text- und planlichen Festsetzungen sind deshalb erforderlich:

- ganzes Baufenster 3 Vollgeschosse (alt E+1)
- max. Traufhöhe 11 m (alt: 6,50m)
- Ergänzung bei der Art der Einfriedung: oder Metallgitterzaun
- Wandhöhe bei den Garagen und Nebengebäuden talseits nicht über 4,0 m
- Gemeinschaftsgaragen: Traufhöhe talseitig nicht über 4,0 m
- Dachform bei Gebäude: Satteldächer und Krüppelwalmdächer 8° - 48°, Pultdach 0° - 28°, Flachdach
- Dachdeckung bei Gebäude: unbeschichtete Blecheindeckungen sind unzulässig, Flachdach begrünt oder bekies, Ziegel
- Zufahrtsbereiche vom Waldweg über neu geplante Zufahrt
- Die bisher geplante Hochspannungstrasse wird in der aktuellen Deckblattänderung storniert.

Das Baufenster umfasst die beiden Flur-Nr. 390 und 390/2 Gemarkung Wegscheid. Zudem soll der bisher festgesetzte Fußweg auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 390/2 Gemarkung Wegscheid entfallen.

Städtebauliche Begründung

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplanes „Ebenäcker“ vom 27.11.1973. Die Art der baulichen Nutzung ist mit WA als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Zudem wurde im Bebauungsplan unter Punkt 13.2 bereits ein Polizeiverwaltungsgebäude unter der Definition „Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen“ festgelegt.

Die Änderung sieht lediglich eine Fortsetzung und Erweiterung der baulichen Nutzung für ein Verwaltungsgebäude vor.

Allgemeine Wohngebiete (WA) §4 BauNVO sehen Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen wie „Anlagen der Verwaltung“ vor, wenn die Nutzung ein ungestörtes Wohnen gewährleistet ist.

Landschaftsbild

Durch die niedrige Hanglage und der Entfernung zum Kamm des Hanges liegt der Neubau nicht exponiert oder wahrnehmbar störend auf einer Panoramalage. Die städtebauliche Nachverdichtung findet in zweiter Reihe versteckt hinter dem dominanteren Bestandsbau statt, welcher durch die 3-Geschossigkeit und dem hohem Walmdach weiterhin das bestimmende Gebäude bleibt. Das angrenzende Klinikum mit seinem südlich des Geltungsbereich liegenden Hubschrauberlandeplatz dominieren in der Kubatur die angedachte maximale Bebauung deutlich. Im Süden und Osten grenzen Landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich der Änderung.

Erschließung, Zufahrt

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine neu geplante Zufahrt am Waldweg, die bestehende Zufahrt wird zurückgebaut. Durch die Verlegung der Zufahrt kann die bestehende Steigung mit 11% in der neuen Zufahrt auf ca 7-8% abgemindert werden und somit die Erschließung vor allem im Winter vereinfacht werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Der geplante LKA-Neubau auf den Flur.Nrn. 390 und 390/2 Gemarkung Wegscheid wird über eine Regenrückhalteeinrichtung an den bestehenden Mischwasserkanal am Waldweg angeschlossen.

Die Entwässerung der Erweiterungsflächen soll im geplanten Trennsystem bis zur Einleitung in den öffentlichen MW-Kanal (Stz DN 200) erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird dabei über eine geplante Rückhaltung gedrosselt. Die Einleitungsmenge soll hier gem. Vorgabe Markt Wegscheid max. 10 l/s betragen.

Die Rückhaltung ist in Form eines Schachtbauwerks westlich des best. und verbleibenden Schuppens vorgesehen. Eine Rückhaltung im Bereich der Einleitungsstelle in der nordöstlichen Grünfläche ist aufgrund der niedrigen Bestandstiefe des öffentlichen MW-Kanals schwierig umzusetzen.

Der best. MW-Kanal wird durch die Rückhaltung sowie durch den Rückbau der best. Zufahrt mit Entsiegelung der Teilfläche entlastet. Gem. beiliegender Bemessung ist bei einem 2-jährlichen Regen ein Rückhaltevolumen $V_R = 20 \text{ m}^3$ erforderlich (maßgebendes Regenereignis $r_{20 \text{ min}, n=0,5}$). Die Vorgabe des Marktes mit max. 10 l/s wird eingehalten, im Mittel werden 5 l/s ausgeleitet. Siehe Anlage 1.

Der Schmutzwasserhausanschluss soll an den best. MW-Schacht Nr. 306070 angeschlossen werden und über die best. MW-Kanalleitungen entwässern. Siehe Anlage 2.

Zur Entlastung des sog. „Ostsammlers“ wurde bereits das GE Wegscheid-Nord mit den Firmen Zambelli und Stahlbau Wegscheid abgekoppelt und an das neu errichtete Regenrückhaltebecken im GE Wegscheid-Nord angeschlossen. Derzeit laufen Baumaßnahmen, um die Bereiche Kirchstraße, Rosengasse, Weberstraße, Sattlersbrücke und Passauer Straße ebenfalls umzuschließen und dem Regenrückhaltebecken in der Jahnstraße zuzuführen. Für Teilbereiche der Markt- und Dreisesselstraße laufen derzeit Planungen, das Niederschlagswasser in das neu zu bauende Regenrückhaltebecken in der Dreisesselstraße einzuleiten. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten, laufenden und geplanten Maßnahmen zur Entlastung des Ostsammlers durch Niederschlagswassereinleitung und bereits auf den bisher überplanten Grundstücken Fl.Nrn 390 und 390/2 Gemarkung Wegscheid bestehendem Baurecht ist eine Erschließung des vorliegenden Planungsbereiches im Deckblatt 19 mit Trennsystem unverhältnismäßig, so dass das Mischsystem in diesem Bereich beibehalten wird.

Oberflächenwasser

Mit Art. 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193) wurden die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, besonders des Schutzes vor Starkregenereignissen.

Im Planungsbereich werden keine Oberflächengewässer (Fließgewässer) berührt. Das Planungsgebiet liegt direkt unterhalb einem nördlichen Hanggelände mit Muldenausbildung. Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit zugenommen und werden durch den Klimawandel noch stärker zunehmen. Aufgrund des hängigen Geländes kann es zu Überflutungen durch Sturzfluten aus wild abfließendem Hangwasser kommen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von dem Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Diese Maßnahmen dürfen aber nicht zum Nachteil der Unterlieger führen. Hinsichtlich Grundwasserrisiken sind keine Erkenntnisse vorhanden. Sollte nach eigenverantwortlicher Baugrunduntersuchung durch den Bauherren Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen werden, so hat er die entsprechenden baulichen Maßnahmen (z. B. sog. Weiße Wanne) zu treffen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Marktgemeinde Wegscheid und kann an dessen Leitungsnetz angeschlossen werden. Der berechnete Spitzendurchfluss für den Alt- und Erweiterungsbau liegt bei 2,53 l/s somit ist der bestehenden Wasseranschluss zu klein. Es wird für den Erweiterungsbau ein neuer Anschluss für das Trinkwasser mit 1,05 l/s Spitzendurchfluss gelegt. Von diesem aus wird nur der Erweiterungsbau versorgt.

Stromversorgung

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Bayernwerk Netz GmbH Regen und ist an dessen Leitungsnetz angeschlossen.

Energiegewinnungsanlagen

Auf den Dachflächen sind Energiegewinnungsanlagen für Warmwasser- und Stromerzeugung zulässig.

Stellplätze

Im Geltungsbereich der Änderung gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV vom 30. November 1993 mit Änderung von § 3 der Verordnung vom 7. August 2018. Bei Bürobauten ist somit je 40m² Nutzfläche 1 Stellplatz vorzusehen.

Für das Landeskriminalamt wurden 29 notwendige Stellplätze für den Bestand und Neubau ermittelt, sowie 2 zusätzliche gewünschte Stellplätze für Dienstfahrzeuge berücksichtigt. Siehe Anlage 5

Die beiden zusätzlichen Stellplätze für Dienstfahrzeuge sind im Bestandsgebäude vorhanden, 2 barrierefreie Stellplätze sowie 2 Stellplätze mit E-Tankstelle werden auf dem Grundstück innerhalb des Baufensters erstellt.

Die für die Erweiterung noch erforderlichen 25 Stellplätze werden im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ – Deckblatt Nr. 24 im Bereich des Friedhofes vorgesehen.

Barrierefreie Stellplätze sind nach den gültigen Richtlinien zu errichten.

Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald

Zu beachten sind die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau- Wald und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter erfolgt wie bisher, an der Zufahrt zum Grundstück am Waldweg 2.

Bodendenkmäler

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vorsorglich weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung bleibt erhalten, deswegen werden Aspekte des rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Wegscheid nicht berührt.

Maßnahmen zur Artenvielfalt und Naturschönheit

Neu anzulegenden Grünflächen um das Gebäude müssen mit einer autochtonen, artenreichen Wiesen-Blumenmischung aus heimischen Pflanzen und Blumen begrünt werden. Flachdachbauten müssen mit Kies-oder Gründächer zur Niederschlagsverzögerung ausgestattet werden.

Abendliche Illuminierung nur im notwendigen Mindestumfang und Helligkeit die Parkplatzbeleuchtung muss den Arbeitszeiten angepasst und Streulicht optimiert werden. Die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände wurden mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Geltungsbereich gekennzeichnet.

Bei einer neuen Bepflanzung im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen sind die Vorgaben AGBGB Art. 48 Abs. 1 einzuhalten.

Aufgestellt 10.05.2022

Planverfasser: koeberl doeringer architekten, passau

Markt Wegscheid, Datum

09. Nov. 2022



Lothar Venus
1. Bürgermeister



Umweltbericht

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.1.1 Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasser-spiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

1.1.2 Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes

1.2 Inhalte und Ziel der Planung

Mit der 19. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Ebenäcker“ erfolgt im Geltungsbereich eine Anpassung des Baufensters an einen Erweiterungsbau für den bestehenden Verwaltungsbau der Landeskriminalpolizei.

1.3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im derzeit Bereich des gültigen Bebauungsplanes „Ebenäcker“ vom 27.11.1973. Die Art der baulichen Nutzung ist mit WA als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Zudem wurde im Bebauungsplan unter Punkt 13.2 bereits ein Polizeiverwaltungsgebäude unter der Definition „Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen“ festgelegt. Die für die Erweiterung noch erforderlichen 25 Stellplätze werden im laufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ – Deckblatt Nr. 24 im Bereich des Friedhofes vorgesehen.

2.0 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten bzw. –alternativen

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Notwendigkeit zur unmittelbaren Erweiterung des Bestands und der bereits erfolgten Abwägung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde der Standort im Ortsgebiet direkt am Bestand ausgewählt.

2.1 Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethoden

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde Wegscheid auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans für das dargestellte Planungsgebiet.

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes wurden herangezogen

- Regionalplan der Region 12 Donau-Wald
- Themenkarten aus dem vorliegenden Landschaftsplan
- vorhandene Datengrundlagen, wie Bayerische Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm etc.
- eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortsbegehung

Die zu erwartenden Wirkfaktoren werden auf der Grundlage der Baubeschreibung durch den Vorhabensträger bzw. anhand vergleichbarer Projekte abgeschätzt und einbezogen.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung darauf, die Funktionsfähigkeit der Freiräume mit ihren wichtigen ökologischen Ausgleichsfunktionen zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Dazu werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Erholung, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild sowie Kultur und sonstige Sachgüter untersucht.

Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltwirkungen orientiert an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

2.2 Beschreibung der Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkfaktoren,

die sich aus der Darstellung der Fläche als allgemeines Wohngebiet ergeben und dauerhaft wirksam sind, werden auf der Ebene der Bauleitplanung in einem dem Planungsstand entsprechenden Detaillierungsgrad pauschal erfasst. Betrachtet werden Auswirkungen der Planung auf den Eingriffsort selbst sowie Störungen von Funktionsbeziehungen im gesamtträumlichen Zusammenhang; in Abhängigkeit von den Schutzgütern reicht der Wirkraum (z.B. Wasser) weit über den Standortbereich hinaus, während die Einsehbarkeit und das Landschaftsbild durch die spezielle Lage sehr eingegrenzt sind.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters Wohngebietes ist von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kultur
- mittlerer Versiegelungsgrad
- Verlust von wenigen Gehölzstrukturen

Baubedingte Wirkfaktoren

lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen
- ggf. geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrten durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- geringfügige Lärm- und Schadstoffemissionen, Abgase, Erschütterungen durch Baufahrzeuge und während des Baus
- Verkehrsaufkommen durch Besucher der Landeskriminalpolizei: Es handelt sich um ein reines Verwaltungsgebäude ohne Besucherverkehr, lediglich Kollegenbesuche zu Dienstbesprechungen im sehr kleinen Umfang.

Der Wirkraum kann auf den Standort selbst sowie die für die bauliche Erschließung notwendigen

Bereiche beschränkt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren wie Schadstoff- oder Lärmemissionen ergeben sich infolge der geplanten Nutzung durch geringfügiges Verkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter des neuen Verwaltungsbaus und durch Abwasser- und Abgasemissionen. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Privatanlage muss nicht zu einer Verschlechterung des Umweltzustands führen. Dies hängt jedoch von der individuellen Gestaltung und Pflege ab. Als Wirkraum wird der unmittelbare Planungsumgriff berücksichtigt.

2.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch - Wohnen und Wohnumfeld, Erholung

Der Verwaltungsbau ist nur von den angrenzenden landwirtschaftlichen Fluren und Feldwegen aus in Teilen einsehbar.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planungen auf den Menschen sind insbesondere klimatische, lufthygienische Belastungen als auch Lärmbelastungen zu betrachten. Durch die geplante Erweiterung des Verwaltungsbaus sind klimatische und lufthygienische Veränderungen, die sich auf den Menschen auswirken, nur in geringem Maß zu erwarten (vgl. Schutzgut Klima/Luft).

Die im Zuge der Baumaßnahmen zu erwartenden Störungen sind lediglich temporär wirksam und als gering einzuschätzen.

Insbesondere aufgrund der Einbindung in vorhandene Siedlungsbereiche und des ebenen bzw. nach Norden zur vorhandenen Bebauung fallenden Geländes sind negative Beeinträchtigungen der Lebens-, Wohn- und Erholungsqualität für die Bewohner des Gemeindegebietes nur in geringem Maß zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört zum Rest eines Sockelgebirges, aus Paragneisen, Gneisen und Granitenschichten abgetragenen Hochgebirges. Daraus entwickelten sich fruchtbare Felsbraunerden. Der Untergrund erschwert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der mittleren

Flächenversiegelung durch die Planung kaum zu erwarten. Während der Bauphase können

Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu flächiger Bodenverdichtung in Teilbereichen führen. Mit Schadstoffeinträgen ist im Normalfall weder durch die Anlage selbst noch durch den Betrieb zu rechnen.

2.3.3 Schutzgut Wasser - Grundwasser und Oberflächengewässer

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, das Grundwasser wird nicht aufgedeckt. Durch die Versiegelung ist jedoch mit Abflussverschärfung zu rechnen, jedoch werden durch das Kiesdach am Verwaltungsbau sowie Gründach am Zwischenbau verbessernde Beiwerte erreicht.

Mit weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

2.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Planung wirkt sich auf das lokale Geländeklima und klimatische Austauschfunktionen teilweise nachteilig aus. Durch die Flächenversiegelung im Bereich der Gebäude und Zufahrten kann es kleinflächig zu erhöhten Lufttemperaturen kommen. Nachteilige Auswirkungen der

Planung auf das Schutzgut Klima/Luft auch durch bau- und betriebsbedingte Einflüsse sind vergleichsweise gering, da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

2.3.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Bestand an Biotopstrukturen im unmittelbaren Planungsraum wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den natürlich gegebenen naturräumlichen Verhältnissen eine reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio- Carpinetum typicum) — Südbayernrasse - einstellen.

Geschützte Lebensräume sowie besonders oder streng geschützte Arten der Anhänge I, II und IV der FFH- und Vogelschutzrichtlinie bzw. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) oder kartierte Biotope sind nicht bekannt.

Auswirkungen durch die Planung sind nur in geringem Maß zu erwarten, da die wertvollen Strukturen größtenteils erhalten bleiben und die zu entfernenden Gehölze gutachterlich auf artenschutzrechtliche Belange überprüft worden sind. Siehe Anlage 3.

Durch geplante Ausgleichsmaßnahmen wird mittelfristig ein erhöhter Anteil an naturnahen Strukturen (Obstwiese, Laubgehölze, Obstbaumreihe) erreicht.

2.3.6 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung

Das Baugebiet ist nur von den angrenzenden landwirtschaftlichen Fluren und Feldwegen aus in Teilen einsehbar. Durch die Neuschaffung von artenreichem Grünland und Gehölzstrukturen ist daher mit keiner Verschlechterung der landschaftsbezogenen Erholung zu rechnen.

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb des Planungsumgriffs nicht bekannt. Störungen durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

2.3.8 Wechselwirkungen

Für die Beurteilung des geplanten Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sind:

- Einer Bereicherung des Landschaftsbildes durch Neuschaffung von Grünland und Gehölzstrukturen stehen mäßige Lärm- und Emissionsbelastungen während des Baus und des Betriebes gegenüber, die sich insgesamt wenig auf die Erholungsnutzung auswirken.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

In der Übersicht werden die oben beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung der geplanten Flächennutzung zusammenfassend der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung gegenüber der Durchführung gestellt:

Prognose zur Entwicklung der Umwelt	
Bei Durchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Schadstoffeinträge infolge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und extensiver Bewirtschaftung • Mäßige Flächenversiegelung • Abfluss von Niederschlagswasser wird über eine Rückhaltung mit 20 m³ gedrosselt und die Einleitungsmenge gem. Vorgabe Marktgemeinde Wegscheid max. 10 l/s betragen. • Keine Abflussverschärfung durch Retentionsbehälter im Bereich des Grünlands • Positive Effekte für Flora/Fauna, Aufwertung insbesondere des Vegetationsbestands: Entwicklung wertvoller Lebensraumtypen wie magerer trockener Wiesen, Erhöhung der biologischen Vielfalt • Strukturaneicherung in der Feldflur, Aufwertung der Biotopqualität in Teilbereichen • Mäßige Emissionen durch Verkehr und während der Bauphase und des Betriebs 	<p>Es sind kaum Veränderungen des aktuellen Zustands zu erwarten, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Überbauung und Flächenversiegelung, keine Nutzungsextensivierung zu erwarten • weiterhin ackerbauliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in Boden und Wasserhaushalt • Strukturarmut auf ackerbaulich genutzter Fläche • geringer Artenbestand, wenig Biotopqualität, keine besonderen Artenvorkommen. • Bei Nutzungsaufgabe potenzieller Standort für Ausgleichsflächen und mittleres Potenzial zur Biotopentwicklung

Bei der Gegenüberstellung wird deutlich, dass mit der geplanten Maßnahme auch positive Effekte für einzelne Schutzgüter und Bestandteile der Umwelt einhergehen.

2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung - Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Auf Grundlage des zuvor beschriebenen Umweltzustandes werden in Orientierung am „Leitfaden“ des Bayerischen Staatsministeriums zur Anwendung der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

2.5.1 Einstufung der Bestandssituation vor der Bebauung/Bewertung der Schutzgüter

Die bisher als Intensivgrünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen ohne besondere Standort- und Biotopqualität werden den Bewertungskategorien des „Leitfadens“ zugeordnet; diese ergeben sich aus der Zusammenschau der Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter und werden schutzgutbezogen wie folgt bewertet:

Empfindlichkeit des Natur- haushaltes und der Landschaft:	Kategorie	geringe Bedeutung – oberer Wert
Biotope und Arten:	I, oberer Wert II	Ackerfläche und Intensivgrünland ohne besondere Biotopqualität und Artenbestand wertvolle standortgerechte Gehölzbestände
Boden:	I – II, unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser:	I, unterer Wert	kein anstehendes Grundwasser, keine Überschwemmungsgebiete betroffen
Klima:	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild:	II, unterer Wert	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Fazit: In der gemittelten Summe ist die Planungsfläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuzuordnen. Dabei ergibt sich rein rechnerisch eher der untere Wert dieser Kategorie als der obere.

2.5.2 Einstufung der geplanten Nutzung

Die geplante bauliche Nutzung sieht mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) eine mittlere bauliche Dichte mit einem mittleren zu erwartenden Versiegelungs- und Nutzungsgrad vor.

lt. BauNVO §17, mit Überschreitung nach §19, Abs. 4, zul. Überschreitung max. 50%
höchstens jedoch GRZ 0.8.

Landeskriminalamt, staatliches Hochbauamt Passau

Flur.Nr.: 390 und 390/2

Geltungsbereich der Untersuchung	=	4.282 m ²
bestehendes Baurecht	=	471 m ²
bestehende Straßen und Wege	=	501 m ²
Gebäude	=	529 m ²
Straßen und Wege	=	946 m ²

GRZ Planung = $2.447 \text{ m}^2 / 4.282 \text{ m}^2 = 0,57$

Einstufung in Bereich Typ A I

In Verbindung mit den unten genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind mit der Planung weder dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotenzials für Flora und Fauna noch nachhaltig spürbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Grundstücks und zur Verzahnung der im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9 (1) BauGB verbindlich festgesetzt (vgl. 3). Diese werden schutzgutbezogen zusammengestellt:

Zu erwartende Umweltauswirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung Und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
Schutzgut Mensch (Klima, Lufthygiene, Lärm) <ul style="list-style-type: none">• Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung• Mäßige Emissionen durch Verkehr und Hausbrand	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung neuer Gehölzstrukturen und Grünland als Kaltluftentstehungsgebiet

<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Flächenversiegelung • Verlust ackerbaulicher Nutzfläche • ggf. vorübergehende Flächeninanspruchnahme und Verdichtung im Bereich der Baustelleinrichtung und der Baufelder • ggf. temporäre Schadstoffeinträge während der Bauzeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauzeit • Vermeidung von Geländebewegungen • Extensivierung auf dem geplanten Ausgleichsflächen
<p>Schutzgut Wasser</p> <p>Grundwasser/Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Flächenversiegelung • Überbauung mit Teilbeschattung: hier kein flächendeckender Niederschlag • Keine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität und der Grundwasserneubildung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhalten einschlägiger gesetzlicher Vorschriften zum Wasserschutz während der Bauzeit • Extensive Nutzung auf den Ausgleichsflächen, Reduzierung des Schadstoffeintrags • Wasserrückhaltung im Monoschacht
<p>Schutzgut Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine geländeklimatischen Veränderungen und Beeinträchtigung klimatischer Austauschfunktion • Geringe mikroklimatische Veränderung der Standortverhältnisse 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensive Wiesennutzung auf den Ausgleichsflächen, dadurch Kaltluftentstehungsgebiet • Schnelle Wiederbegrünung während der Bauphase
<p>Flora und Fauna, biologische Vielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Flächenversiegelung • Zerstörung wertvoller Baumbestände in kleinen Teilbereichen 	<ul style="list-style-type: none"> • Extensive Wiesennutzung auf den Ausgleichsflächen • Pflanzgebote zur Durchgrünung und Vernetzung • Strukturanreicherung in der Feldflur durch Ausgleichsmaßnahmen • Maßnahmen zur Biotopentwicklung, gezielte Pflege
<p>Geschützte Arten und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung Art. 13d BayNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen 	<ul style="list-style-type: none"> • Strukturanreicherung durch Ausgleichsmaßnahmen
<p>Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Veränderung der Kulturlandschaft in kleineren Landschaftsausschnitt • Optische Störung des Landschaftsbildes durch Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Grünland zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum

2.5.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Durch die Überlagerung der Kategorieeinstufungen des Bestandes mit der Einstufung der geplanten Nutzungen (Eingriffsschwere) ergibt sich auf den zu bebauenden Grundstücken eine Beeinträchtigungsintensität, die auf der Grundlage Matrix zur Festlegung von Kompensationsfaktoren des Leitfadens wie folgt umgesetzt wird:

Landeskriminalamt:

Ausgleichsbedarf Bestand und Planung nach GRZ: 0,4

$$4.282 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.713 \text{ m}^2$$

$$1.713 \text{ m}^2 + 50\% \text{ Überschreitung nach §19, Abs. 4} = 2.570 \text{ m}^2$$

Ausgleichsbedarf Bestand nach Baufenster + tatsächliche Straßen und Wege:

$$\begin{aligned} & (\text{Baufenster 1} + \text{Straßen und Wege}) + (\text{Baufenster 2} + \text{Straßen und Wege} + \text{Fußweg}) = \\ & (898 \text{ m}^2 + 246 \text{ m}^2) + (361 \text{ m}^2 + 139 \text{ m}^2 + 137 \text{ m}^2) = 1.144 \text{ m}^2 + 637 \text{ m}^2 = 1.781 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Ausgleichsbedarf Planung nach Baufenster + tatsächliche Straßen:

$$1.889 \text{ m}^2$$

Erläuternde Übersichten laut Anlage 4.

Nach maximal möglicher Bebauung durch die GRZ mit 0,4 wäre unter Berücksichtigung der Überschreitung nach §19, Abs. 4 ein maximaler Ausgleichbedarf von 2.570 m² festgesetzt.

Die Baufenster im Bestand beschränken die zu bebauende Fläche und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wege und Straßen ist ein Ausgleichsbedarf von 1.781 m² anzusetzen, der momentan im Bestand berücksichtigt ist.

Bei der Planung wird die zu bebauende Fläche ebenso mit einem Baufenster begrenzt und unter Berücksichtigung der geplanten Wege und Straßen wird der Ausgleichsbedarf von 1.889 m² angesetzt..

Laut BauGB § 1a, Absatz 3 sind vorhandene zulässige Planungen zu berücksichtigen und lediglich die Differenz zwischen Bestand und Planung von 108 m² als zusätzlicher Ausgleichbedarf anzusetzen.

TYP A I Kompensationsfaktor: 0,3 - 0,6

Ausgleichsfläche für zusätzlichen Ausgleichsbedarf von 108 m²

$$\text{Faktor 0,3: } 167 \text{ m}^2 \times 0,3 = 32,5 \text{ m}^2$$

$$\text{Faktor 0,6: } 167 \text{ m}^2 \times 0,6 = 65,0 \text{ m}^2$$

Der Kompensationsfaktor wird mit 0,45 festgesetzt.

Bei Festlegung der jeweiligen Kompensationsfaktoren werden die Bemühungen des Bauherrn durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beizutragen, mindern zu berücksichtigen.

2.5.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Auszugleichende Fläche Landeskriminalamt: 108 m² x Faktor 0,45 = 49 m²

Dem staatlichen Bauamt Passau, Karlsbader Str. 15, 94036 Passau kann die Ausgleichsfläche von 75m² aus dem Ökokonto der Marktgemeinde Wegscheid Flur. Nr. 195/1 Gemarkung Möslberg zum festgesetzten Preis von 4,70 €/m² zur Verfügung gestellt werden.

2.5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu kontrollieren. Da sich die zu erhaltenden Baum- und Heckenbestände und die Ortsrandeingrünung auf Privatgrund befinden, ist eine jährliche Kontrolle des Zustandes anzuraten.

2.5.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit den Festsetzungen des **Deckblatt Nr. 19 „Bebauungsplan Ebenäcker“** sind aufgrund des überwiegend geringwertigen Gebietes bezogen auf die meisten Schutzgüter keine bis mäßige negative Umweltbelastungen verbunden.

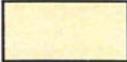
Dabei wurden anlage-, bau-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren betrachtet, von denen sich insbesondere letztgenannte zum derzeitigen Planungsstand nur pauschal abschätzen lassen und keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation erwarten lassen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit der landschaftlichen Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen bleibt insbesondere aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades und der extensiven Nutzung der Ausgleichsflächen erhalten und trägt in Verbindung mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sogar zur kleinräumigen Verbesserung des Umweltzustands bei. So können dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Biotope/Arten ausgeschlossen werden. Die einzig dauerhafte Beeinträchtigung ist das mit dem Wohngebiet verbundene Verkehrsaufkommen und geringe Lärm- und Schadstoffemissionen und eine geringfügige Abflussverschärfung bedingt durch Flächenversiegelung.

Die Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter unter

Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in einer dreistufigen Bewertung wie folgt zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch Wohnen, Wohnumfeld Lärm, optische Störung	gering	gering	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser Oberflächenwasser	gering	mäßig	mäßig
Klima/Luft	gering	gering	gering
Flora und Fauna biologische Vielfalt	mäßig	mäßig	gering
Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

 gering

 mäßig

 hoch (bis sehr hoch)

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen wurden - insgesamt betrachtet – **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

2.5.8 Erklärung zum Umweltbericht

Der Umweltbericht soll im Rahmen der Abwägung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden. Eventuelle Planänderungen, die zu einer Überarbeitung bzw. Anpassung des Umweltberichtes führen, sind nach der Einschaltung der Träger öffentlicher Belange evtl. veranlasst. Die Behörden und die Öffentlichkeit werden von der Entscheidung unterrichtet.

Aufgestellt am 10.05.2022

M.Arch, Dipl.Ing. (FH) Alfons Döringer

Messestraße 6

94036 Passau

Tel. 0851/989 000 4-05

Fax: 0851/989 000 4-30

Email: a.doeringer@koeberl-doeringer.com

Wegscheid, 09. Nov. 2022

Markt Wegscheid

Lothar Venus
1. Bürgermeister





Wagemann Ingenieure GmbH
Passauer Str. 2, 94081 Fürstzell
Tel. 08502 9189100 Fax 08502 91891099

Kurzerläuterung

Betreff: **Neubau Erweiterung Bay. Landeskriminalamt Wegscheid**
Markt Wegscheid, Landkreis Passau

Hier: Kurzerläuterung Entwässerungskonzept

Kurzerläuterung zum geplanten Entwässerungskonzept:

1. Entwässerung Bestandssituation

Das best. Hauptgebäude sowie die Außenflächen und Nebengebäude entwässern derzeit über PP-Leitungen (DN150 - 200) im Mischwassersystem in den öffentlichen MW-Kanal (Stz DN 200) im Waldweg (siehe Bestandslageplan Abwasser Flurstück 390, Pl.Nr. 6101/00 v. 07.07.2011).

Das best. Hauptgebäude soll unverändert gem. derzeitiger vor wenigen Jahren erneuerter MW-Entwässerung entwässern.

2. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der Erweiterungsflächen soll im geplanten Trennsystem bis zur Einleitung in den öffentlichen MW-Kanal (Stz DN 200) erfolgen. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird dabei über eine geplante Rückhaltung gedrosselt. Die Einleitungsmenge soll hier gem. Vorgabe Markt Wegscheid max. 10 l/s betragen.

Die Rückhaltung ist in Form eines Schachtbauwerks westlich des best. und verbleibenden Schuppens vorgesehen. Eine Rückhaltung im Bereich der Einleitungsstelle in der nordöstlichen Grünfläche ist aufgrund der niedrigen Bestandstiefe des öffentlichen MW-Kanals schwierig umzusetzen.

Der best. MW-Kanal wird durch die Rückhaltung sowie durch den Rückbau der best. Zufahrt mit Entsigelung der Teilfläche entlastet. Gem. beiliegender Bemessung ist bei einem 2-jährlichen Regen ein Rückhaltevolumen $V_R = 13 \text{ m}^3$ erforderlich (maßgebendes Regenereignis $r_{20 \text{ min}, n=0,5}$). Die Vorgabe des Marktes mit max. 10 l/s wird eingehalten, im Mittel leiten wir 5 l/s aus.

Der Schmutzwasserhausanschluss (Planung Büro NHZ) soll an den best. MW-Schacht Nr. 306070 angeschlossen werden und über die best. MW-Kanalleitungen entwässern.

3. Hangwasser von fremden Grundstücken / Krankenhaus Wegscheid:

Es fließt Oberflächenwasser aus den Acker- und Wiesenflächen (mit Teilbebauung des Krankenhauses: Helikopterlandeplatz + Parkplatz) oberhalb der Fl.Nr. 390 (EZG = ca. 1,65 ha) über einen Geländekeil konzentriert in den Baubereich zu. Bisher ist dieses Hangwasser bei Starkregen unkontrolliert über die Zufahrtsrampe auf den Waldweg geflossen.

Aufgestellt: Fürstzell, den 17.12.2020

Michael Perl, B. Eng.
Wagemann Ingenieure GmbH

Anlagen:	Lageplan Bestandskanäle Fl.Nr. 390	M = 1:100	07.07.2011
	Lageplan Einzugsflächen	M = 1:250	17.12.2020
	Vorbemessung Rückhaltung		17.12.2020
	KOSTRA-DWD-2010R-Tabellen-S68-Z86-Wegscheid		



KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

Niederschlagshöhen nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 68, Zeile 86
Ortsname : Wegscheid (BY)
Bemerkung :
Zeitspanne : Januar - Dezember

Dauerstufe	Niederschlagshöhen hN [mm] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	5,2	7,1	8,2	9,5	11,4	13,3	14,4	15,8	17,7
10 min	8,3	10,8	12,2	14,1	16,6	19,1	20,6	22,5	25,0
15 min	10,3	13,3	15,0	17,2	20,2	23,2	24,9	27,1	30,1
20 min	11,8	15,1	17,1	19,6	22,9	26,3	28,2	30,7	34,1
30 min	13,7	17,7	20,0	22,9	26,9	30,9	33,2	36,2	40,1
45 min	15,4	20,1	22,9	26,3	31,0	35,8	38,5	42,0	46,7
60 min	16,4	21,7	24,8	28,7	34,1	39,4	42,5	46,4	51,7
90 min	19,0	24,9	28,3	32,6	38,4	44,2	47,6	51,9	57,7
2 h	21,2	27,4	31,0	35,6	41,8	48,0	51,7	56,2	62,4
3 h	24,6	31,4	35,4	40,4	47,2	54,0	58,0	63,0	69,8
4 h	27,4	34,6	38,9	44,2	51,5	58,7	63,0	68,3	75,6
6 h	31,8	39,7	44,4	50,2	58,2	66,1	70,8	76,7	84,6
9 h	36,9	45,6	50,7	57,1	65,8	74,6	79,7	86,1	94,8
12 h	41,0	50,3	55,8	62,6	71,9	81,2	86,7	93,5	102,8
18 h	47,7	57,8	63,8	71,3	81,5	91,7	97,6	105,1	115,3
24 h	53,0	63,9	70,2	78,2	89,1	100,0	106,3	114,3	125,2
48 h	65,4	77,5	84,6	93,5	105,7	117,8	124,9	133,8	145,9
72 h	74,0	86,8	94,3	103,8	116,7	129,5	137,0	146,5	159,3

Legende

- T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
hN Niederschlagshöhe in [mm]

Für die Berechnung wurden folgende Klassenwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	10,30	16,40	53,00	74,00
100 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	30,10	51,70	125,20	159,30

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für $rN(D;T)$ bzw. $hN(D;T)$ in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei $1 a \leq T \leq 5 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 10 \%$,
- bei $5 a < T \leq 50 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 15 \%$,
- bei $50 a < T \leq 100 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.



KOSTRA-DWD 2010R

Nach den Vorgaben des Deutschen Wetterdienstes - Hydrometeorologie -

Niederschlagsspenden nach KOSTRA-DWD 2010R

Rasterfeld : Spalte 68, Zeile 86
Ortsname : Wegscheid (BY)
Bemerkung :
Zeitspanne : Januar - Dezember

Dauerstufe	Niederschlagsspenden rN [l/(s·ha)] je Wiederkehrintervall T [a]								
	1 a	2 a	3 a	5 a	10 a	20 a	30 a	50 a	100 a
5 min	172,4	235,2	271,9	318,2	381,1	443,9	480,6	526,9	589,8
10 min	137,6	179,5	204,0	234,9	276,9	318,8	343,4	374,3	416,2
15 min	114,4	147,6	166,9	191,3	224,4	257,6	276,9	301,3	334,4
20 min	98,0	126,0	142,4	163,0	191,0	219,0	235,4	256,0	284,0
30 min	76,1	98,2	111,1	127,4	149,5	171,6	184,6	200,9	223,0
45 min	57,0	74,4	84,7	97,5	115,0	132,4	142,6	155,5	172,9
60 min	45,6	60,3	68,9	79,8	94,6	109,3	118,0	128,9	143,6
90 min	35,3	46,1	52,4	60,3	71,1	81,9	88,2	96,1	106,9
2 h	29,4	38,0	43,1	49,4	58,1	66,7	71,7	78,1	86,7
3 h	22,8	29,1	32,8	37,4	43,7	50,0	53,7	58,3	64,6
4 h	19,0	24,0	27,0	30,7	35,7	40,8	43,7	47,5	52,5
6 h	14,7	18,4	20,5	23,3	26,9	30,6	32,8	35,5	39,2
9 h	11,4	14,1	15,7	17,6	20,3	23,0	24,6	26,6	29,3
12 h	9,5	11,7	12,9	14,5	16,6	18,8	20,1	21,6	23,8
18 h	7,4	8,9	9,8	11,0	12,6	14,1	15,1	16,2	17,8
24 h	6,1	7,4	8,1	9,1	10,3	11,6	12,3	13,2	14,5
48 h	3,8	4,5	4,9	5,4	6,1	6,8	7,2	7,7	8,4
72 h	2,9	3,4	3,6	4,0	4,5	5,0	5,3	5,7	6,1

Legende

T Wiederkehrintervall, Jährlichkeit in [a]: mittlere Zeitspanne, in der ein Ereignis einen Wert einmal erreicht oder überschreitet
D Dauerstufe in [min, h]: definierte Niederschlagsdauer einschließlich Unterbrechungen
rN Niederschlagsspende in [l/(s·ha)]

Für die Berechnung wurden folgende Klassenwerte verwendet:

Wiederkehrintervall	Klassenwerte	Niederschlagshöhen hN [mm] je Dauerstufe			
		15 min	60 min	24 h	72 h
1 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	10,30	16,40	53,00	74,00
100 a	Faktor [-]	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe	DWD-Vorgabe
	[mm]	30,10	51,70	125,20	159,30

Wenn die angegebenen Werte für Planungszwecke herangezogen werden, sollte für $rN(D;T)$ bzw. $hN(D;T)$ in Abhängigkeit vom Wiederkehrintervall

- bei $1 a \leq T \leq 5 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 10 \%$,
- bei $5 a < T \leq 50 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 15 \%$,
- bei $50 a < T \leq 100 a$ ein Toleranzbetrag von $\pm 20 \%$

Berücksichtigung finden.

Ing.-Büro Waggmann Passauer Str. 2 94081 Fürstenzell Tel. 08502 3283 Fax 3284

Anlage -
17.12.2020

BEMESSUNG VON REGENRÜCKHALTERÄUMEN

Bayerisches Landeskriminalamt Außenstelle Wegscheid, Erweiterungsbau

nach DWA-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - Jul. 2007

Ermittlung des Regenabflusses aus undurchlässigen Teilflächen:

Bestand:

Bestandsgebäude	$A_{u,1,1} =$	nicht in Rückh	0,0000	1,00	=	0,0000 ha
Schuppen	$A_{u,1,2} =$		0,0070	1,00	=	0,0070 ha
Hoffläche (Asphalt)	$A_{u,1,3} =$		0,0245	0,90	=	0,0221 ha
Gesamt	$A_{u,1,1+2+3} =$					0,0291 ha

Erweiterung:

Erweiterungsbau						
Annahme: Grundsich. Aufbau > 10 cm	$A_{u,2,1} =$		0,0515	0,50	=	0,0258 ha
Zufahrt / Rampe (Asphalt)	$A_{u,2,2} =$		0,0455	0,90	=	0,0410 ha
Parkplätze (Rasenfugenpfl.)	$A_{u,2,3} =$		0,0350	0,30	=	0,0105 ha
Vorplatz (Betonpflaster)	$A_{u,2,4} =$		0,0350	0,30	=	0,0105 ha
Gesamt:	$A_{u,2,1+2+3+4} =$					0,0877 ha

Gesamt: $A_{u, ges} = 0,1985$ $A_{u, ges} = 0,1168$ ha

$A_{u, ges} = 0,1168$ ha

mittlerer Drosselabfluss $Q_{Dr} = 5,0$ l/s Vorgabe: $Q_{Dr, max}: 10$ l/s

spez. Drosselabfluss $q_{d, ca} = 42,8$ l/(s ha)

Überschreitungshäufigkeit $n = 0,5$ /a

Überschlägige Berechnung spezifisches Rückhaltevolumen $V_{R,s}$

Regenspenden für Wegscheid: $r_{15, n=0,5} = 147,6$

$V_{R,s} = (r_{D,n} - q_{d, r,s}) \cdot D \cdot f_{dim} \cdot f_r \cdot f_a$ Abminderungsfaktor $f_a = 0,950$ var. nach A117, S. 16
 $f_{dim} = 0,06$ m² min/l s
 $f_r = 1,2$

$$r_{D,n} = r_{15,1} \times [38/(D + 9) \times (n^{0,25} - 0,3684)]$$

D	$r_{D,n}$	$V_{R,s}$
5 min	235,2 l/(s ha)	65,8 m ² /ha
10 min	179,5 l/(s ha)	93,5 m ² /ha
15 min	147,6 l/(s ha)	107,5 m ² /ha
20 min	126,0 l/(s ha)	113,8 m ² /ha
30 min	98,2 l/(s ha)	113,6 m ² /ha
45 min	74,4 l/(s ha)	97,2 m ² /ha
60 min	60,3 l/(s ha)	71,7 m ² /ha
90 min	46,1 l/(s ha)	20,2 m ² /ha
120 min	38,0 l/(s ha)	0,0 m ² /ha
180 min	29,1 l/(s ha)	0,0 m ² /ha
240 min	24,0 l/(s ha)	0,0 m ² /ha
360 min	18,4 l/(s ha)	0,0 m ² /ha
540 min	14,1 l/(s ha)	0,0 m ² /ha

<- Bemessungsregen

Maßgebende Dauerstufe:

D	$r_{D,n}$	$V_{R,s}$
20 min	126,0 l/(s ha)	113,8 m ² /ha

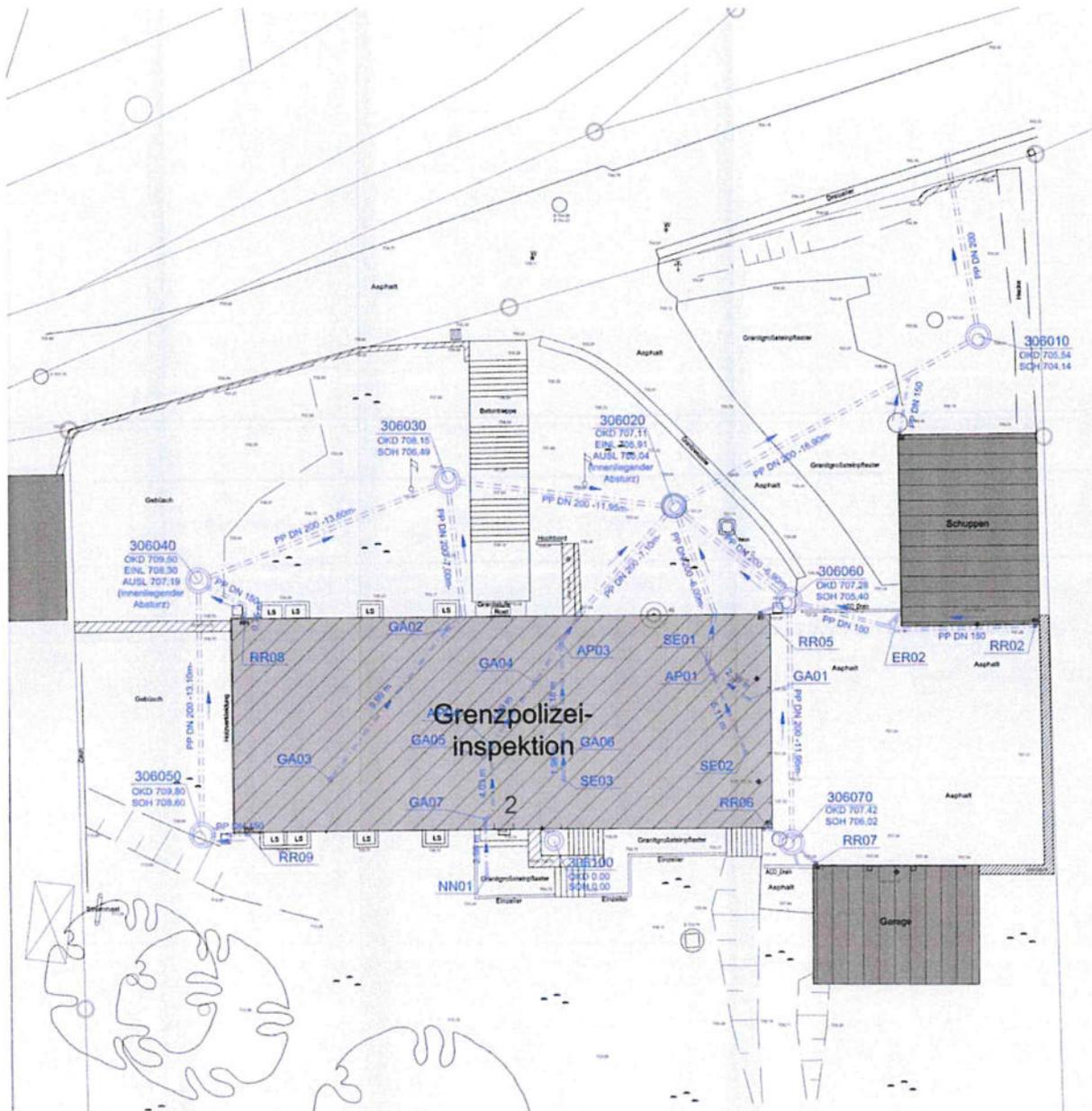
Regenspende gem. Kostra-DWD 2010R

Erforderliches spezifisches Rückhaltevolumen $V_{R,s} = 113,8$ m²/ha

Erforderliches Rückhaltevolumen V_R :

$$V_R = V_{R,s} \times A_u$$

$$V_R = 13 \text{ m}^3$$



A	H	V	T	CH	I
STAATLICHES BAUAMT PASSAU - Bereich Hochbau -					
Eing.	04. Okt. 2021				Anl.
Bearb.	Az.				Nr.
L1	L2	L3	L4	E	M

Pl. - 123 Kr

**ARBOR
CONSULT**

Ing.- + SV-Büro Klaffenböck * Postfach 1171 * D-94001 Passau

ING.- + SV-BÜRO

Staatliches Bauamt

z. Hd. Frau DI (FH) Krenn
Karlsbader Str. 15

D-94036 Passau

**BAUMPFLEGE
BAUMSTATIK
BAUMWERTERMITTLUNG**

Gstaudach 8
D-94255 Böbrach

Fon: 09923.802161 Fax: 09923.802162
E-Mail: pfeni@arbor-consult.com
Homepage: www.arbor-consult.com

Gstaudach, den 30. September 2021

**GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ARTENSCHUTZ - EIGNUNG ALS HABITATE
3 BAUMBESTÄNDE – LKA WEGSCHEID**

Verehrte Frau Krenn,
werte Baumfreundin,

bezugnehmend auf meine Inaugenscheinnahme der Bäume respektive Gehölzbestände am heutigen Abend möchte ich Ihnen mit dieser gutachterlichen Stellungnahme gerne folgendes mitteilen.

BEFUNDAUFNAHME DER DATEN:

- Beobachtungszeitraum 17.30 – 19.30 Uhr (wegen eventueller Fledermäuse)
- Beobachtungsposten Nebeneingang auf der Rückseite des Gebäudes
- Wetter: sonnig, 12 – 10 Grad Celsius
- Gehölze: Juglans regia (Walnuß) Stammumfang 195 cm, Baumhöhe ca. 15 m, Vitalität 0
Betula pendula (Birke) Stammumfang 227, Baumhöhe ca. 27 m, Vitalität 0
Quercus robur (Stieleiche) Stammumfang 192 cm, Baumhöhe ca. 22 m, Vitalität 1
(Stammumfang in 1 m Höhe gemessen, Baumhöhe geschätzt, Vitalität nach Roloff;
vorwüchsige Gehölze -> Großbäume, # 390/0)
- Gehölzbestände: Berg-Ahorn, Stockausschlag inmitten der Wiese, Hartriegel (# 390/2),
Durchgewachsene Hainbuchenhecke im Osten, Süden, Westen (# 390/2),
2 Berg-Ahorn Stockausschläge mit Naturverjüngung von Hartriegel, Walnuß
und Vogelkirsche (im Süden von # 362/0 und Westen von 366/0.

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME:

Auch da die Brutgeschäfte der (Sing-)Vögel seit geraumer Zeit beendet sind kam es zu keinen bedeutungsvollen Sichtungen von Vögeln, ausgenommen 2 Blaumeisen und 1 Gartenrotschwanz.

A	H	V	T	CH	I
STAATLICHES BAUAMT PASSAU - Bereich Hochbau -					
Eing.	04. Okt. 2021			Anl.	
Bearb.	Az.			Nr.	
L1	L2	L3	L4	E	M

ARBOR CONSULT

Die Beschaffenheit der Gehölze (Großbäume) lässt die Existenz von Höhlenbrütern respektive Kleinsäugetern mangels entsprechender Lebensräume (Löcher und Höhlungen) unmöglich erscheinen. (Die Präsenz von Fledermäusen würde sich in einem üblicherweise dunkelbraunen (durch das beim Einfliegen abgestreifte Körperfett) Einflugloch manifestieren. Es sind keinerlei Einfluglöcher bei den Bäumen vorhanden. Genauso wenig wie Fledermauskot (pelletsartig) zu erkennen wäre.)

Die Gehölzbestände wurden hinsichtlich des Vorhandenseins von Nestern in Augenschein genommen. Es konnten keine Nester nachgewiesen werden, was naturgemäß durch die noch anhaltende Vegetation erschwert war.

Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit sind die Großbäume keine potentiellen Habitatbäume und es war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eine Brutttätigkeit an den Gehölzen und den Gehölzbeständen nicht mehr nachweisbar.

Mit Hoffnung auf Kenntnisnahme Ihrerseits verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen
ARBOR CONSULT

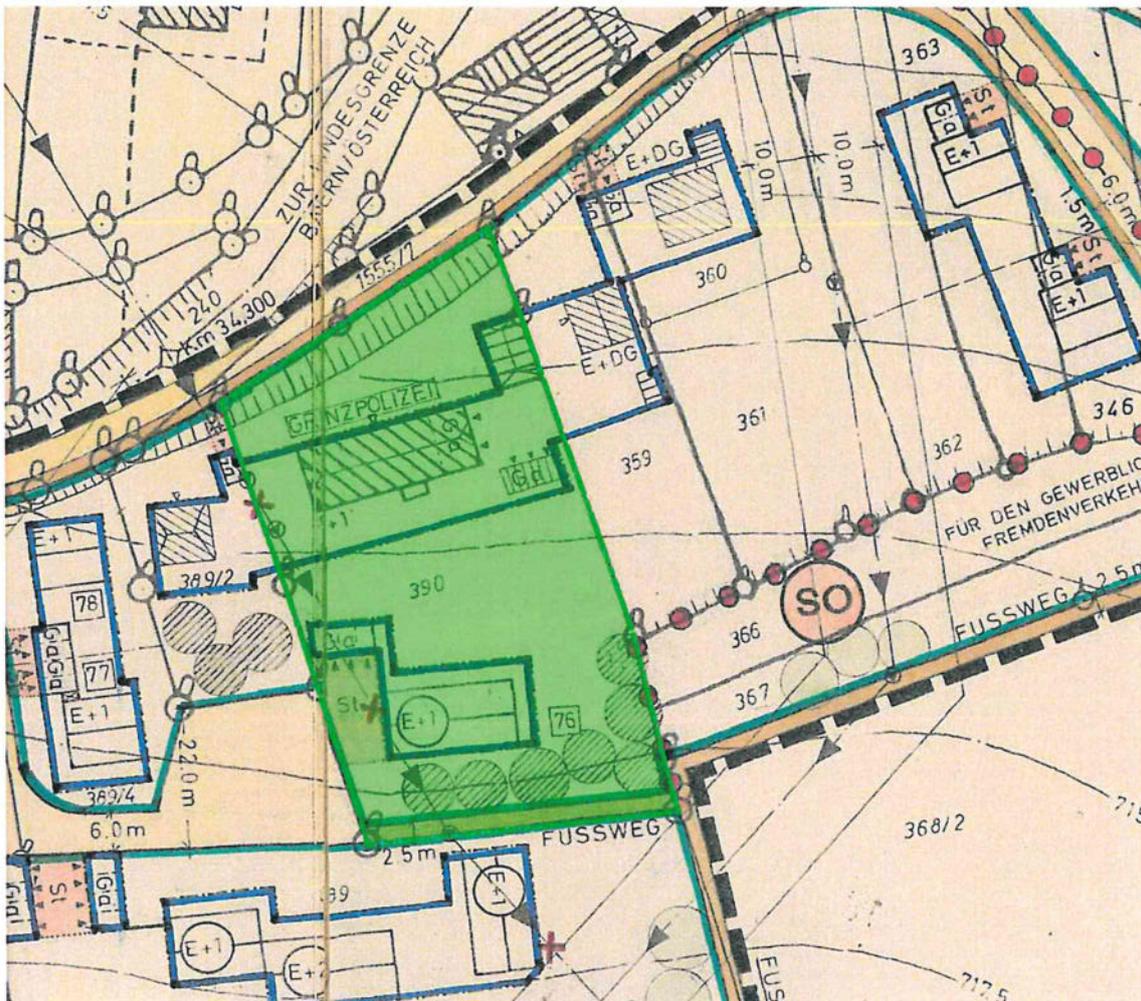
ARBOR CONSULT
SV- + ING. BÜRO KLAFFENBOCK
Baumpflege, -statik - wertermittlung
Gstaadach 8, D-94255 Böbrach
Fon 09923/802161, Fax 09923/802162
www.arbor-consult.com, pfenj@arbor-consult.com
Ing. Joseph Klaffenböck
Ing.- + SV-Büro für
Baumpflege, -statik, -wertermittlung

Wenn Bäume Gut sind,
kommen sie in
MEINE HÄNDE.





Übersicht



Bereich in gültigem Bebauungsplan



Aktueller Planungsstand

04.02.2021

Neubau Erweiterung Bay. Landeskriminalamt, Wegscheid

flächenaufstellung bestand

bestandsplanung 25.05.2018

zweckbestimmung der räume	fläche in m ²			
	NF 1-6	NF 7	TF 8	VF 9
erdgeschoss				
1 büro	15,56 m ²			
2 mfg/lager/waffenraum	12,61 m ²			
3 büro	17,72 m ²			
4 leiterin	17,62 m ²			
5 sozialraum		15,03 m ²		
6 büro	14,66 m ²			
7 besprechungsraum	31,19 m ²			
8 büro	17,58 m ²			
9 büro	17,72 m ²			
11 wc-da		4,95 m ²		
11 wc-da vorr.		3,32 m ²		
12 putzraum		3,07 m ²		
13 wc beh.		4,93 m ²		
14 wc-h.		6,31 m ²		
14 wc-h. vorr.		3,4 m ²		
16 treppenhaus				11,62 m ²
17 flur				47,48 m ²
gesamtfläche EG	144,66 m²	41,01 m²		59,1 m²

obergeschoss	NF 1-6	NF 7	TF 8	VF 9
11 testraum	12,9 m ²			
12 büro	15,35 m ²			
13 büro	17,88 m ²			
14 büro	17,83 m ²			
15 büro	15,55 m ²			
16 atd-raum	9,84 m ²			
kopierer		4,17 m ²		
17 wc-da. vorr.		2,72 m ²		
17 wc-da.		4,88 m ²		
18 büro	15,1			
19 büro	15,43			
20 büro	17,54			
21 büro	17,6			
22 büro	16,78			
23 wc-h.		5,1 m ²		
23 wc-h. vorr.		5,53 m ²		
flur				17,83 m ²
26 treppenhaus				10,49 m ²
flur				17,89 m ²
gesamtfläche OG	171,8 m²	22,4 m²		46,21 m²

untergeschoss	NF 1-6	NF 7	TF 8	VF 9
keller 1		15,66 m ²		
keller 2		15,38 m ²		
lüftungszentrale			10,52 m ²	
it-raum			12,82 m ²	
anschl. fernmelde			6,65 m ²	
garage 1		19,43 m ²		
arb. raum		4,57 m ²		
garage 2		19,77 m ²		
heizraum			9,36 m ²	
hausmeister		13,71 m ²		
lager 1		13,71 m ²		
notstrom/usv			14,13 m ²	
lager 2		7,75 m ²		
lager 3		7,26 m ²		
flur 1				16,02 m ²
flur 2				11,02 m ²
flur 3				10,43 m ²
flur zu neubau				6,54 m ²
gesamtfläche UG		117,24 m²	53,48 m²	44,01 m²

dachgeschoss	NF 1-6	NF 7	TF 8	VF 9
räume	99,4 m ²			
räume höhe unter 2m	56,7 m ²			
flur 1				14,25 m ²
flur 2				14,27 m ²
treppe				16,58 m ²
gesamtfläche DG	156,1 m²	,0 m²	,0 m²	45,1 m²
gesamtfläche UG + EG + OG + DG	472,56 m²	180,65 m²	53,48 m²	194,42 m²
summe	901,11 m²			

Neubau Erweiterung Bay. Landeskriminalamt, Wegscheid

Stellplatzberechnung für Bestand

stellplatzbedarf lt garagen- und stellplatzverordnung für bestand

bestandsplanung 15.05.2018

ziffer 2.1	büro- und verwaltungsräume allgemein	
	1 stellplatz je 40 m ² NF ₁)	davon für besucher 20%
	nutzfläche 1-7 (ohne Garage 1 und 2)	$\frac{614,01 \text{ m}^2}{40,0 \text{ m}^2}$
		15,4
	notwendige stellplätze	16,0
	davon für besucher	3

Bayerisches Landeskriminalamt, Wegscheid

Flächenaufstellung Neubau DIN 277 (Nutzungsflächen)

Entwurf stand 23.11.2020

Zweckbestimmung Räume	Ebene	Fläche	Fläche soll	Differenz	DIN 277
Geforderte Flächen					
Sachbearbeiter	EG / OG	286,4 m ²	288 m ²	-1,6 m ²	NUF 2
Sachbearbeiter 02	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 03	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 04	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 05	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 06	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 07	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 10	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 11	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 12	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 13	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 14	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 15	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 16	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 17	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 18	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 19	OG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter (Reserve für Unterstützungskräfte)	EG	35,8 m ²	36 m ²	-0,2 m ²	NUF 2
Sachbearbeiter 08	EG	17,9 m ²			
Sachbearbeiter 09	EG	17,9 m ²			
Werkstatt Hausmeister ¹		0,0 m ²	18 m ²	-18,0 m ²	
Besprechungsraum	EG	47,6 m ²	48 m ²	-0,4 m ²	NUF 2
Sozialraum	EG	28,9 m ²	24 m ²	4,9 m ²	NUF 2
Akten-/Lageraum	UG / EG / OG	15,8 m ²	18,0 m ²	-2,2 m ²	NUF 7
Lager	UG	6,5 m ²			
Aktenlager	OG	9,3 m ²			

Sanitätsraum			17,9 m ²	18 m ²	-0,1 m ²	NUF 1
Drucker-/Kopiererraum NR./Kopieren	EG / OG EG		9,3 m ² 9,3 m ²	12,0 m ²	-2,7 m ²	NUF 2
Putzkammer (bei Abstellraum)			10,2 m ²	12 m ²	-1,8 m ²	NUF 7
Putzkammer	UG		3,4 m ²			
Putzkammer	EG		3,4 m ²			
Putzkammer	OG		3,4 m ²			
Technikraum für IuK		UG	27,8 m ²	18,0 m ²	9,8 m ²	TF 8
Elektro-Verteiler, IuK	UG		9,7 m ²			
Technik, IuK-Server	UG		18,1 m ²			
Zwischensumme geforderte Flächen			479,7 m²	492,0 m²	-12,3 m²	

¹ Im Bestand wird ein Raum im Untergeschoß für die Werkstatt Hausmeister genutzt, die in diesem Raum befindliche Dusche wird im UG Neubau direkt neben der neu zu errichtenden Dusche verortet.

Sonstige Flächen

Sanitärräume	UG / EG / OG	50,7 m ²	50,7 m ²	NUF 7
WC	UG	2,6 m ²		
Dusche	UG	4,5 m ²		
Dusche	UG	4,5 m ²		
WC D.	EG	7,6 m ²		
WC H.	EG	7,5 m ²		
WC D.	OG	7,6 m ²		
WC H.	OG	7,5 m ²		
WC Beh.	OG	8,9 m ²		
Technikräume	UG / EG / OG	54,9 m ²	54,9 m ²	TF 8
Haustechnik	UG	29,4 m ²		
Pellets	UG	20,1 m ²		
Elektro Verteilung	EG	2,7 m ²		
Elektro Verteilung	OG	2,7 m ²		
Verkehrswege	UG / EG / OG	261,2 m ²	261,2 m ²	VF 9
Schleuse	UG	9,1 m ²		
Flur	UG	27,2 m ²		
Treppe	UG	13,2 m ²		
Foyer	EG	59,2 m ²		
Flur	EG	59,1 m ²		
Treppe	EG	13,2 m ²		
Flur	OG	59,1 m ²		
Flur Treppe	OG	7,9 m ²		
Treppe	OG	13,2 m ²		
Zwischensumme sonstige Flächen		366,8 m²	366,8 m²	

Gesamtfläche Neubau

Differenz Gesamt

846,5 m²

354,5 m²

Nutzungsflächen

NUF 1	17,9 m ²
NUF 2	408,0 m ²
NUF 7	76,7 m ²
TF 8	82,7 m ²
VF 9	261,2 m ²

Bayerisches Landeskriminalamt, Wegscheid

Stellplatzbedarf lt Garagen- und Stellplatzverordnung für Neubau
 Entwurf stand 23.11.2020

Ziffer 2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	
	1 Stellplatz je 40 m ² NF1)	davon für Besucher 20%
	Nutzungsfläche 1-7	<u>502,6 m²</u> 40,0 m ²
		12,6
	Notwendige Stellpl. Neubau	13,0
	davon für Besucher	3
	notwendige Stellplätze Bestand (laut Stellplatzberechnung vom 18.05.2020)	16
	notwendige Stellplätze Neubau	13
	notwendige Stellplätze	29
	zusätzlich gewünscht für Dienstfahrzeuge	2
	notwendige Stellplätze gesamt	31
	davon für Besucher	6
	davon nach DIN 18025-1	2

Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 19 „LKA-Erweiterungsbau – Anpassung der plan- und textlichen Festsetzungen – auf den Fl.Nrn. 390 und 390/2 Gemarkung Wegscheid“ in Wegscheid

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der plan- und textlichen Festsetzungen (Baugrenze, Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, Einfriedung, Wandhöhe Garagen/Nebengebäude, Traufhöhe Gemeinschaftsgaragen, Dachform bei Gebäude, Dachdeckung bei Gebäude, Zufahrtsbereiche, Stornierung Hochspannungstrasse und Fußweg), um das bestehende Verwaltungsgebäude des Landeskriminalamtes rückwärtig für zusätzliche Büros erweitern zu können.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 30.07.2020, TOP 3, die Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 19. Der Beschluss wurde am 06.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.06.2021 – 30.07.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.06.2021 – 30.07.2021 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 07.10.2021, TOP 3, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 19.11.2021 – 20.12.2021 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.11.2021 – 20.12.2021. Gemäß § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid www.wegscheid-aktuell.de – Rathaus – Wir-für-Sie – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern www.bauleitplanung.bayern.de eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 20.01.2022, TOP 7, und 05.05.2022, TOP 5. Aufgrund der im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen beschloss der Marktgemeinderat die nochmalige Änderung des Bebauungsplans. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.06.2022 – 20.06.2022 statt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 19.05.2022 – 20.06.2022 eingeholt (§ 4 a Abs. 3 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich in das Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid www.wegscheid-aktuell.de – Rathaus – Wir-für-Sie – Bebau-

ungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern www.bauleitplanung.bayern.de eingestellt (§ 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die beschlussmäßige Behandlung der erneuten Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 07.07.2022, TOP 3. Mit der Bekanntmachung am 10.11.2022 tritt das Deckblatt Nr. 19 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde, wie gesetzlich auch gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch – Wohnen und Wohnumfeld, Erholung“, „Boden“, „Wasser – Grundwasser und Oberflächengewässer“, „Klima/Luft“, „Arten und Lebensräume“, „Landschaft, Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung“ und „Kultur und sonstige Sachgüter“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind. Bei der Gegenüberstellung wurde deutlich, dass mit der geplanten Maßnahme auch positive Effekte für einzelne Schutzgüter und Bestandteile der Umwelt einhergehen. Zur Vermeidung und Minderung sind grünordnerische und bauliche Maßnahmen zur Gestaltung des Grundstücks und zur Verzahnung der im weiteren Umfeld vorhandenen Gehölzbestände vorgesehen. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festgesetzt. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto Fl.Nr. 195/1 Gemarkung Möslberg des Marktes Wegscheid entnommen. Insgesamt betrachtet wurden – unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen – keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der Abwasserentsorgung, Hang-/Oberflächenwasser, sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Artenschutz und Eingriffsregelung, Lärmschutz, Pflanzabständen sowie von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 19 berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da sich die Änderung nur auf das bestehende Bebauungsplangebiet „Ebenäcker“ erstreckt und der Erweiterungsbau unmittelbar an das Bestandsgebäude anschließt.

Wegscheid, 09.11.2022
MARKT WEGSCHEID


Lothar Venus
1. Bürgermeister

