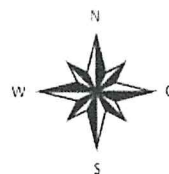




# MARKT WEGSCHEID

## BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER DECKBLATT NR. 23

Gemeinde: **Markt Wegscheid**  
Landkreis: **Passau**  
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



M 1:1000

### Präambel:

Der Markt Wegscheid erlässt gem. §13a des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf : 22. April 2022 , mit Änderungen vom 25.10.2022

### Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Moser  
Dipl.Ing.(FH) Thomas Moser  
Hochwurzweg 29  
94110 Wegscheid  
Tel.: 08592/935284

[ib.moser.thomas@gmail.com](mailto:ib.moser.thomas@gmail.com)

Markt Wegscheid  
Vertreten durch den 2. Bürgermeister Fenzl Johann

10. März 2023

(Datum und Unterschrift)

*Hans Fenzl*  
Hans Fenzl  
2. Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Wegscheid hat in der Sitzung am 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplan Ebenäcker, Deckblatt Nr. 23, im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2022 örtlich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

## 2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.22 wurde mit der Begründung gem. §13 a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und §3 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 23.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

## 3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.04.22 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §13 a Abs. 2, §13 Abs. 2 und 3 und §4 Abs. 2 BauGB in Zeit vom 23.06.2022 bis 08.08.2022 beteiligt.

## 4. Erneute Auslegung und Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis 20.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 21.11.2022 bis 20.12.2022 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt. Die Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

## 5. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat der Gemeinde Wegscheid hat mit Beschluss vom 19.01.2023 den Bebauungsplan gem §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.10.2022 als Satzung beschlossen

Wegscheid, den 10. März 2023

Markt Wegscheid  
i.V. [Handwritten Signature]  
Fenzl Johann, **2.** Bürgermeister

## 6. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am ..... ausgefertigt.

Wegscheid, den 10. März 2023

10. März 2023  
Markt Wegscheid  
i.V. [Handwritten Signature]  
Fenzl Johann, **2.** Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 19.01.23 wurde am 13.03.23 gem. §10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Ebenäcker, Deckblatt Nr. 23, und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus in Wegscheid zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf 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 06. April 2023

Markt Wegscheid  
i.V. [Handwritten Signature]  
Fenzl Johann, **2.** Bürgermeister



## 1. Textliche Festsetzung und Grünordnung

Die textlichen Festsetzungen und Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung bleiben mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 23 erhalten .

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 23 zugelassen:

- Dachform Nebengebäude zulässig : Pultdach Dng. 5 - 10° Grad, Traufe westseitig
- Dachform Mehrparteienhaus wird wie folgt festgesetzt: versetztes Pultdach Dng. 5 - 10° Grad
- Aussenwand DG darf zurückgesetzt werden
- Dacheindckung : Blech- oder Alueindeckung verzinkt oder in anthrazit zulässig
- Dachflächenfenster bis 1,5m²
- Zahl der Vollgeschosse zulässig : maximal 3
- Gebäudetyp : max. E+1+DG
- Kellergeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig
- Dachüberstand bis 1,50m und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig
- Firstrichtung Nebengebäude paralell zu Längsseite und Firstrichtung von Nord nach Süd zulässig
- Stützmauern in Naturstein od. Beton bis 3,0m als Geländeabstützung direkt an den Gebäuden zum Innenhof zulässig
- Nebengebäude : Die Wandhöhe wird dem abzubrechenden Bestand (gem.Art.63 BayBO) angepasst, Wandhöhe bis +5.505 ( 0.00 = OK FFB innenhof ) - Wandhöhe = Schnittpunkt Aussenwand mit der Dachhaut
- Wandhöhen traufseitig für versetztes Pultdach Mehrparteienhaus bis +12.00m(0.00 entspricht FFB KG) zulässig Die Traufe ist südseitig anzuordnen. Firsthöhen (Schnittpunkt Aussenkante Aussenwand mit der Dachhaut) versetztes Pultdach zulässig : bis +13.00m
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen 0,5m rechts und links zur Kabeltrasse
- Der Schutzstreifen bei Erdgasleitungen beträgt 2,0m beiderseits der Leitungsachse
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse von Versorgungsleitungen nicht zulässig
- Ausführung der notwendigen Stellplätze in den beiden KG's ( 4 Stellplätze im KG des Nebengebäudes, 3 Stellplätze im KG des Mehrparteienhauses) und ein zusätzlicher barrierefreier Stellplatz im Freien (westl.des Mehrparteienhauses gem.B-plan DB 23)

## 2. Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet

Mischgebiet gem. Baunutzungsverordnung §6 Abs.1 und 2

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung:

|       |          |                                    |
|-------|----------|------------------------------------|
| 2.2.1 | 1,20     | Geschossflächenzahl (Höchstgrenze) |
| 2.2.2 | 0,60     | Grundflächenzahl (Höchstgrenze)    |
| 2.2.3 | Bauweise | halboffene Bauweise                |

## 2.3 Sonstige Planzeichen

2.3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.3.2a  Baugrenze

2.3.2a  Baulinie

2.3.3  Stellplatz (barrierefrei)

2.3.4  Einfahrts- und Zugangsbereiche

2.3.5  private Grünfläche

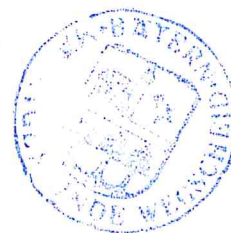
2.3.6 68 Flurnummer

10. März 2023

Markt Wegscheid

*Hans Fenzl*

Hans Fenzl  
2. Bürgermeister





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

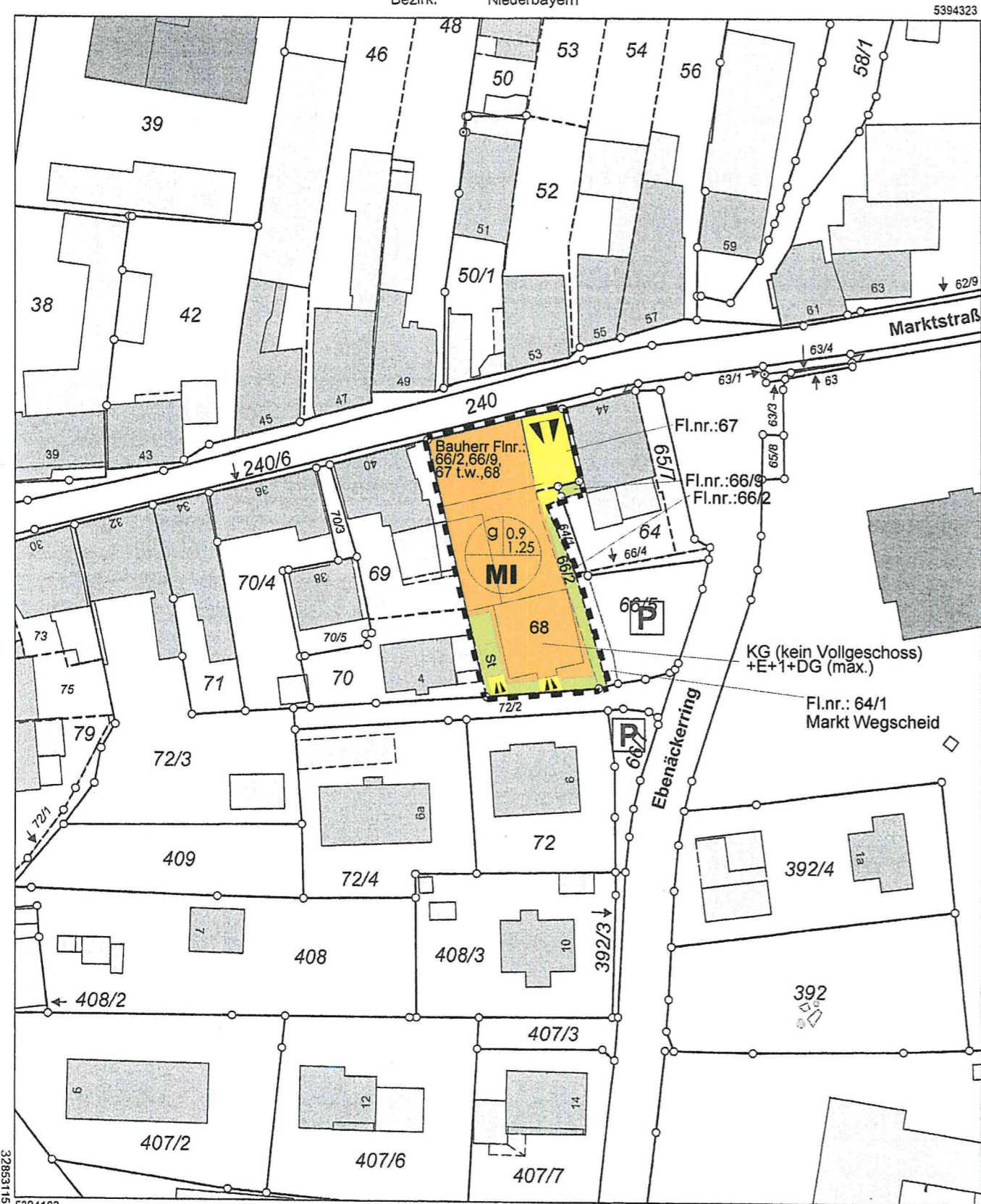
Giselastraße 14  
94032 Passau

Flurstück: 68  
Gemarkung: Wegscheid

Gemeinde: Markt Wegscheid  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 22.09.2021

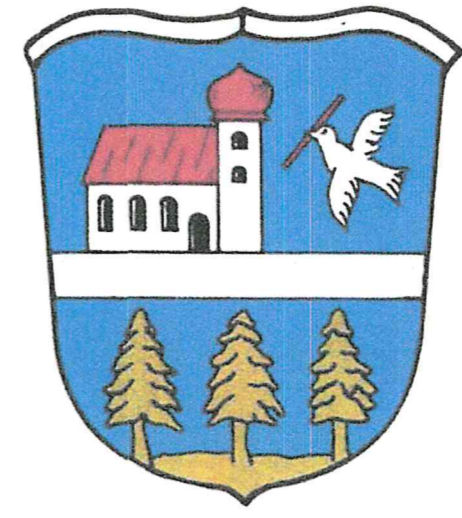


Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: 2-1 BV Binder

Markt Wegscheid  
*i. A. Peestel*  
Stempel und Unterschrift des abgabenden Stelle

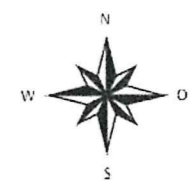


# MARKT WEGSCHEID

## BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER DECKBLATT NR. 23 MI

Gemeinde: Markt Wegscheid  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan M 1:1000



Entwurf : 22. April 2022

Entwurfverfasser:

Ingenieurbüro Moser  
Dipl. Ing. (FH) Thomas Moser  
Hochwurzweg 29  
941 10 Wegscheid  
Tel.: 0859 2/93 5284

[ib.moser.thomas@gmail.com](mailto:ib.moser.thomas@gmail.com)

Markt Wegscheid  
Vertreten durch den 2. Bürgermeister Johann Fenzl  
10. März 2023

(Datum und Unterschrift) *Hans Fenzl*  
Hans Fenzl  
2. Bürgermeister



Entwurf vom 22.04.2022, mit Änderungen vom 25.10.2022

# **Markt Wegscheid, Bebauungsplan Ebenäcker - Deckblatt Nr. 23**

## **MI (Mischgebiet)**

**Entwurf vom 22.04.2022**

### **Begründung und Erläuterung**

#### **1. Anlass zur Änderung:**

Der Markt Wegscheid hat den Bebauungsplan als Satzung festgelegt.

Das Grundstück Fl. Nr. 68 Gemarkung Wegscheid zu 950 qm, das in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus liegt, ist im Bebauungsplan „Ebenäcker“ als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Grundstücksfläche ist in der Gänze in Privatbesitz. Es diente vor langer Zeit als kleines landw. Anwesen, danach als Wohn- und Geschäftshaus in halboffener Bauweise. Das Wohnhaus mit aktuell 2 Wohneinheiten bleibt erhalten, das Nebengebäude soll abgerissen werden. Der Grundstückseigentümer möchte nun auf dieser Fläche, zu den bestehenden 2 Wohneinheiten, einen Mehrparteienhaus und ein Nebengebäude mit insgesamt 7 neuen Wohneinheiten incl. Garagen und PKW Stellplätzen errichten und so das Grundstück mit Wohnraum verdichten.

Die Nachverdichtung soll der bestehenden akuten Nachfrage an Wohnraum Rechnung tragen, nicht zuletzt wegen des zu erwartenden Zustroms an Migranten, welcher die Knappheit an Wohnungen noch einmal verschärfen wird. Das Bebauungsplandeckblatt soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung schaffen.

#### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Das Gebiet wird weiterhin als MI festgesetzt. Das Bebauungsplandeckblatt Nr. 23 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans als MI. Damit ist keine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **3. Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der Bebauungsplan „Ebenäcker“ soll durch das Deckblatt Nr. 23 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden, da das Vorhaben der Nachverdichtung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient.

#### **4. Art der Änderung:**

Das bestehende Grundstück wird momentan nur teilweise genutzt. Im bestehenden Wohnhaus sind zwei Wohnungen vermietet und soll erhalten bleiben. Das Nebengebäude wird nicht genutzt, ist baufällig bzw. sanierungsbedürftig und entspricht durch das hohe Alter nicht mehr dem heutigen Status. Eine Sanierung ist in wirtschaftlicher Hinsicht ebenfalls uninteressant. Das Nebengebäude soll somit durch einen Neubau gem. Eingabeplanung ersetzt werden. Zusätzlich soll südseitig ein neues Mietshaus entstehen. Die geplante

halboffene Bauweise entspricht in seiner Lage prinzipiell der ursprünglichen/historischen Bebauung. Aufgrund des Höhenunterschiedes der Geländeoberfläche an der westlichen Grundstücksgrenze, ist die Grenzbebauung durch das Nebengebäude sinnvoll und notwendig. Ebenso die Auffüllung zwischen Mietshaus und der westlichen Grundgrenze, da die Bestandsgarage des Anrainers nicht unterkellert ist.

Zukünftig soll das Baugrundstück somit als Wohngebiet mit 7 neuen Wohnungen, Garagen und PKW-Stellplätzen genutzt werden. Die Nähe zum Krankenhaus, ÖBB-Haltestelle, Supermarkt, Schule, Kindergarten, Einzelhandel etc. prädestiniert das Grundstück für eine Wohnbebauung. Ausreichend PKW - Stellplätze können ebenfalls auf dem Grundstück bereitgestellt bzw. gebaut werden. Dem Ruf auf Nachverdichtung kann so hervorragend Rechnung getragen werden.

### **5. Auswirkungen:**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Es handelt sich um eine unwesentliche Änderung der Nutzung des Grundstück, welches aktuell bereits als Wohngebiet dient.

Dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und LEP 3.1 (Grundsatz) und 3.2 (Ziel) mit dem darin geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachverdichtung Rechnung getragen.

Dringend notwendige Wohnungen in zentraler Lage (Krankenhaus, Altenheim, Kriminalpolizei, Schule, Kindergarten) werden entstehen.

Im Übrigen wird durch den geplanten Neubau der größte Schandfleck im Ortskern von Wegscheid beseitigt.

### **6. Angaben zur Erschließung**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt südseitig über die vorhandene Gemeindestrasse, welche in den Ebenäckerring einmündet. Nordseitig kann direkt von der Marktstrasse (B388) in die geplanten Garagen eingefahren werden. Die bestehende Zufahrt, welche sich in gleichen Teilen im Besitz des Bauherren und der Gemeinde Wegscheid befindet, soll erhalten bleiben. Es ist geplant vier Stellplätze im Kellergeschoss des Nebengebäudes, 3 Stellplätze im Kellergeschoss des Mehrparteienhauses und ein barrierefreier Stellplatz westl. des Erdgeschosses des Mehrparteienhauses, im Freien, zu errichten.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgungsanlage in Wegscheid. Die bestehende Leitung befindet sich gleich neben dem Baugrundstück unter dem gemeindl.Fussweg auf Fl.nr.:64/1. Ein Wasserschieber ist ebenfalls südseitig bereits vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist durch die im ganzen Markt Wegscheid vorhandene Löschwasserversorgung mit Ausstattung von Über- und Unterflurhydranten gewährleistet. Zusätzlich steht ein Löschwasserbehälter mit 150m<sup>3</sup> beim Hubschrauberlandeplatz des

Krankenhauses auf Fl.nr.65/2 Gemarkung Wegscheid zur Verfügung.

Die Parzelle ist mit den Flächen im Gesamtabwasserkonzept des Marktes Wegscheid erfasst; die Anschlüsse an das öffentliche Abwasserkanalsystem sind vorhanden.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch das Energieversorgungsunternehmen e.on sichergestellt. Zur elektrischen Versorgung der geplanten Gebäude werden Niederspannungskabel verwendet. Die Schutzzonen können eingehalten werden. Für Kabelhausanschlüsse werden nur marktübliche, zugelassene Hauseinführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas-und wasserdicht sind, verwendet. Der Bauherr wurde darauf hingewiesen.

Die Telefonanschlüsse durch die deutschen Telekom AG können in das überregionale Versorgungsnetz der deutschen Telekom eingebunden werden.

Für die geplanten Bauwerke ist eine Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrungen, für die Warmwasser- und Heizversorgung geplant.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch diese Änderung sind die Grundlagen und die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht berührt.

Nach Prüfung der geänderten Planung in Bezug auf die Einhaltung von gesetzlichen Vorschriften, insbesondere in Bezug auf die Abwägung nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, sind durch diese Planänderung keine Auswirkungen zu erkennen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann auf den Nachweis von Ausgleichsflächen verzichtet werden.

## **7. Umweltbericht**

Im Änderungsverfahren nach diesem Deckblatt Nr. 23 zum Bebauungsplan werden die vorgegebenen Planungsziele und die dafür notwendigen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf Umwelt und Natur gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kaum geändert und können vernachlässigt werden .

Aufgestellt:  
Thurnreuth, 22.04.2022  
Ingenieurbüro Moser  
Dipl.Ing.(FH) Thomas Moser  
Hochwurzweg 29  
94110 Wegscheid  
Tel.: 08592/935284  
Mobil: 0175 / 5740268  
[ib.moser.thomas@gmail.com](mailto:ib.moser.thomas@gmail.com)

Markt Wegscheid  
I.V.  
10. März 2023  
  
Hans Fenzl  
2. Bürgermeister







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
 Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14  
 94032 Passau

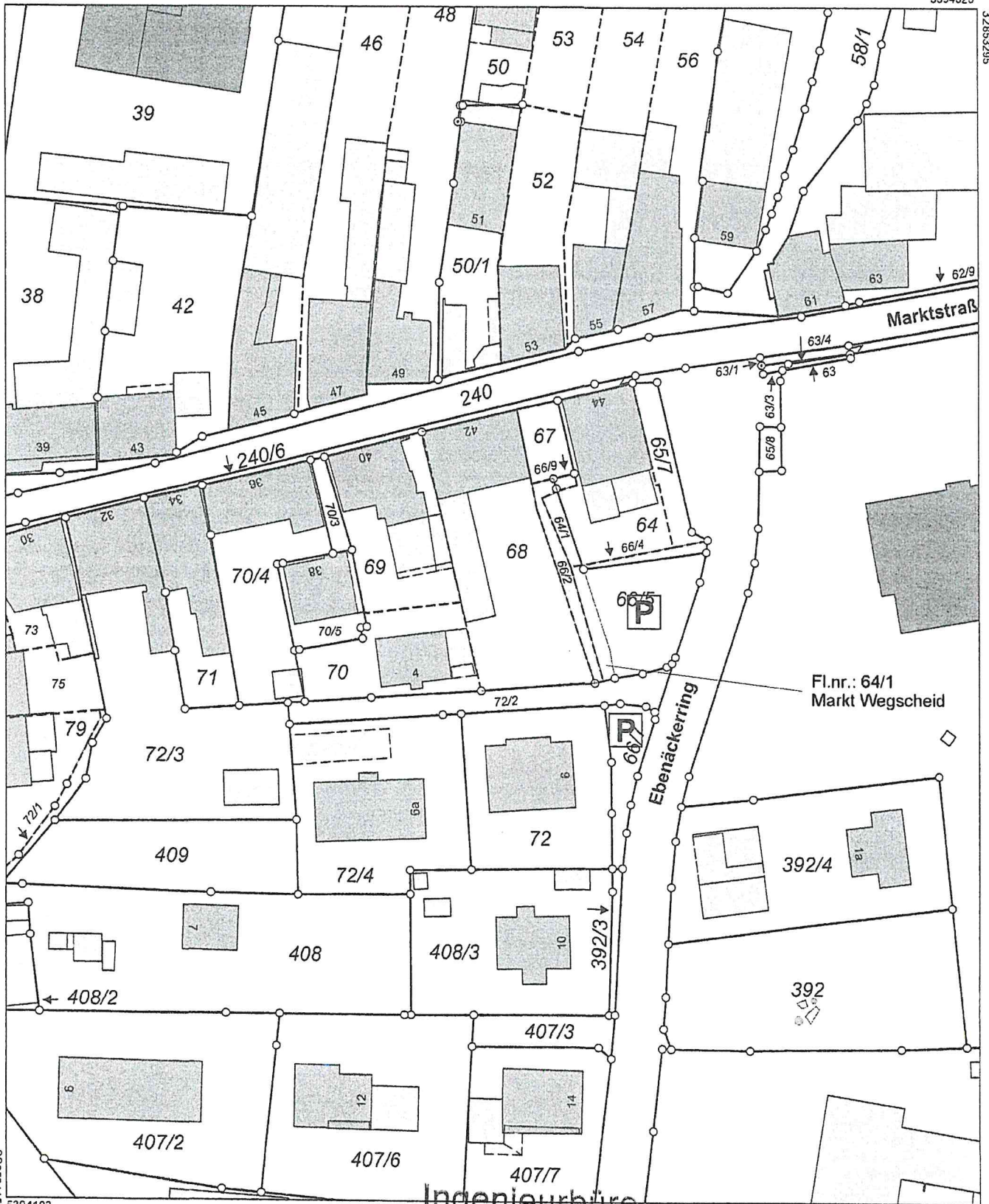
# Anlage 1 zu Deckblatt Nr.23

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
 zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
 Erstellt am 22.09.2021

Flurstück: 68  
 Gemarkung: Wegscheid

Gemeinde: Markt Wegscheid  
 Landkreis: Passau  
 Bezirk: Niederbayern



32853115  
 5394103

Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

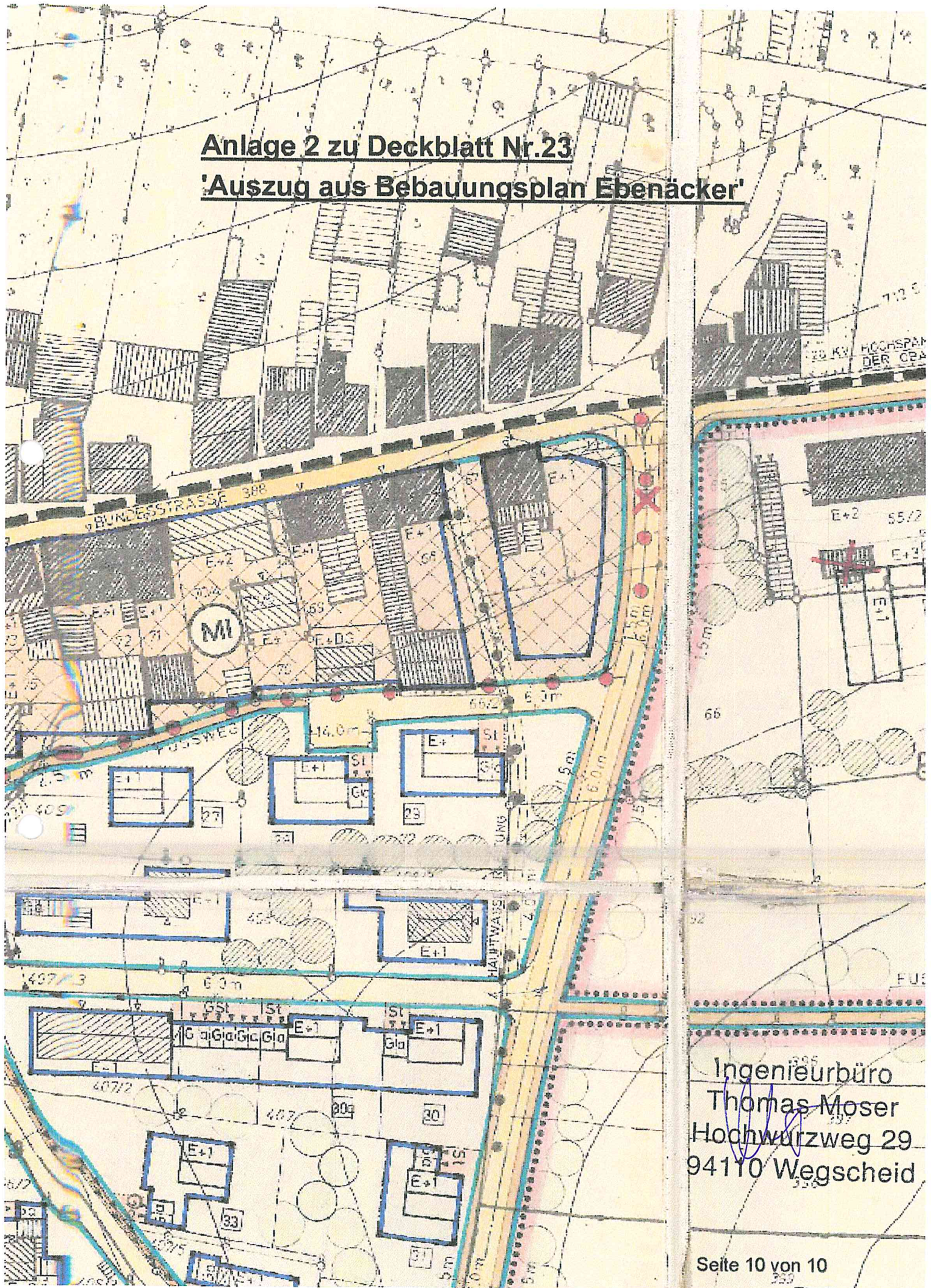
Geschäftszeichen: 2-1 BV Binder

Ingenieurbüro  
 Thomas Moser  
 Hochwurzweg 20  
 94110 Wegscheid

Seite 9 von 10  
 Markt Wegscheid  
*i. d. P. Pestell*

**Anlage 2 zu Deckblatt Nr.23**

**'Auszug aus Bebauungsplan Ebenacker'**



Ingenieurbüro  
Thomas Moser  
Hochwürzweg 29  
94110 Wegscheid