

# Bebauungsplan Ebenäcker



## Änderung Deckblatt Nr. 26 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

---

Markt Wegscheid  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Fassung vom 06.03.2023

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

[info@architekturstudio-schindler.de](mailto:info@architekturstudio-schindler.de)



Markt Wegscheid

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Lothar Venus

30. Mai 2023

(Datum und Unterschrift)

  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 26 zur Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“

1. Der Marktgemeinderat Wegscheid hat in der Sitzung vom 07.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderungen des Bebauungsplans „Ebenäcker“ durch Deckblatt Nr. 26 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 26 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in der Fassung vom 07.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2022 bis 25.10.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ in der Fassung vom 07.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2022 bis 25.10.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde 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).
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ in der Fassung vom 26.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.02.2023 bis 27.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 27.01.2023 bis 27.02.2023 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ in der Fassung vom 06.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.03.2023 bis 04.04.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 07.03.2023 bis 04.04.2023 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.
6. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 06.04.2023 den Bebauungsplan „Ebenäcker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2023 als Satzung beschlossen.  
Wegscheid, den 30. Mai 2023

~~Lothar Venus~~, 1. Bürgermeister  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



(Siegel)

Ausgefertigt:  
Wegscheid, den 30. Mai 2023

~~Lothar Venus~~, 1. Bürgermeister  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



(Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Ebenäcker“ wurde am 31. Mai 2023 gemäß § 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

20. Juni 2023

Wegscheid, den .....



(Siegel)

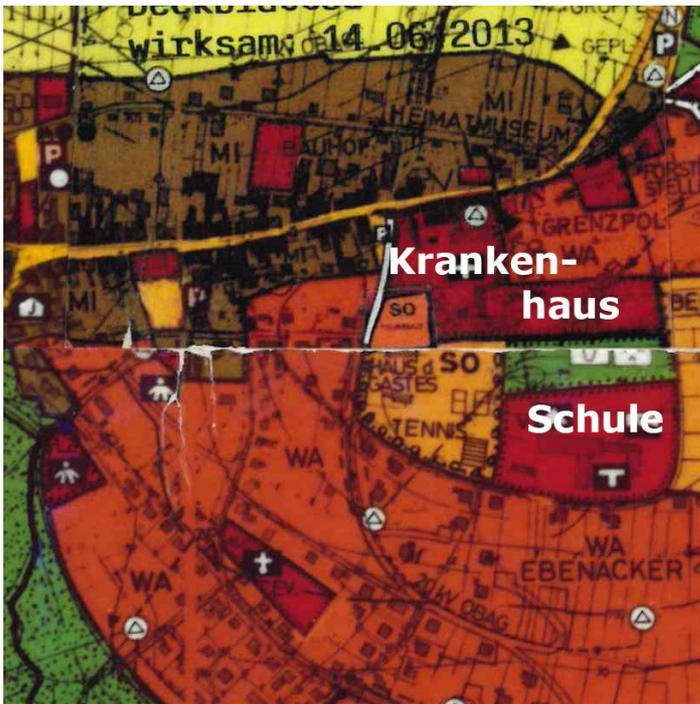
~~Lothar Venus~~, 1. Bürgermeister

Christian Escherich  
1. Bürgermeister

# TEIL A - Begründung und Erläuterung

## 1. Anlass zur Änderung

Der Markt Wegscheid hat im südöstlichen Ortsbereich den Bebauungsplan Ebenäcker mit der Feststellung von verschiedenen genutzten Flächen festgesetzt. Auf dem Flurstück 437/2 und 437/5 ist als „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ festgesetzt, welche sich inmitten eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) befindet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung von zwei der vorhandenen „Inseln“ Adalbert-Stifter-Volksschule und Krankenhaus.

Diese Flurstücke sind durch die westlich gelegene Adalbert-Stifter-Straße erschlossen. Das westliche Flurstück ist mit einem Kirchen- und Wohngebäude bebaut. Die Kirche wurde am 01.05.2021 offiziell entwidmet. Diese soll abgebrochen werden. Das östliche Flurstück wurde als Wiese genutzt und regelmäßig gemäht.

Die Besitzerin des Grundstücks plant, auf beiden Flurstücken ein Seniorenzentrum zu errichten. Im Westen befinden sich die Stellplätze und daran schließt sich das Gebäude an. Das Quartierskonzept sieht vor, in diesem bis zu 72 Senioren vollstationär in Einzelzimmern zu betreuen, des Weiteren ist eine Tagespflege mit 25 Plätzen und betreutes Wohnen mit 12 Wohneinheiten vorgesehen. Dazu ist ein insgesamt dreigeschossiger gegliederter Baukörper mit Staffelgeschoss als Vollgeschoss geplant. Die Lochfassade erhält Vor- und Rücksprünge, sowie unterschiedlichen Wandhöhen, Putz-, und Farbgestaltung. Diese Gliederung dient dazu, den Baukörper kleinteiliger erscheinen zu lassen.

Mit dem aktuellen Bebauungsplan ist eine solche Nutzung nicht zulässig. Daher sollen mit dem Deckblatt Nr. 26 für die Flurstücke Nr. 437/2 und 437/5 Gemarkung Wegscheid gemäß § 13a BauGB neue Festsetzungen getroffen werden. Es wird das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung gewählt, da die betroffene Fläche für Wohnzwecke wieder nutzbar gemacht werden soll, da die Kirchennutzung aufgegeben wurde und im Wohngebiet dadurch eine Nachverdichtung erfolgen soll.

Das beschleunigte Verfahren darf nur angewendet werden, wenn laut § 13a BauGB Abs. 1 Satz 1 die Fläche für den aufzustellenden Bebauungsplan 20.000 Quadratmeter nicht überschreitet. Das Plangebiet umfasst knapp 5.000 Quadratmeter und liegt somit weit unter dieser Grenze. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen in dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind. Laut Anlage 1 UVPG handelt es sich beim geplanten Seniorenzentrum nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Es entfällt die „Gemeinbedarfsfläche Kirche“ und es werden Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ mit 0,4 orientiert sich an der Umgebung und die GFZ von 0,9 liegt um 0,3 höher als die umgebenden Flächen. Ebenfalls wird die Anzahl maximaler Vollgeschosse mit E + II festgesetzt. In der direkten Umgebung sind die Gebäude niedriger, jedoch gibt es im B-Plan-Gebiet solche Ausnahmen für Insellösungen. So sind beispielsweise das Krankenhaus, die neue und alte Schule oder die Gebäude in Zentrumsnähe deutlich höher als die Umgebung und bestehen aus größeren, zusammenhängenden Gebäuden als die Wohnbebauung. Diese Inseln fügen sich gut in die Umgebung ein und sind für besondere Nutzungen sinnvoll. Zudem besteht bei einem Seniorenzentrum öffentliches Interesse.



Krankenhaus Wegscheid

Weiterhin gibt es in unmittelbarer Umgebung ähnlich hohe oder dreigeschossige Gebäude (siehe Anhang).

Anhand der beiden Ansichten ist die Höhenentwicklung des geplanten Bauvorhabens zu erkennen.





Da die Sickerversuche nicht in der entsprechenden Lage und Tiefe der geplanten Abgrabungen stattfanden, wird festgesetzt dass in diesen Bereichen im Zuge der Baugrubenarbeiten Sickerversuche und ggf. Anpassungen beim Einbau von Oberbodenmaterial vorzunehmen sind.

Das Grundstück weist eine mittlere Geländeneigung von ca. 10 % auf und wird terrassiert angelegt, sodass Hangsturzfällen nicht zu erwarten sind. Außerdem werden die befestigten Flächen ebenfalls an die Regenwasserrückhaltung mit geschlossener Ableitung angeschlossen.

Vom Bauherrn wurde eine Konzeption zur Niederschlagsentwässerung einschl. eines Hydrologischen Gutachtens in Auftrag gegeben, um im Vorfeld die Beseitigung von Niederschlagswasser zu konzipieren. Im Konzept werden die Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal definiert und die Bemessungsgrundlagen vorgegeben. Im Entwässerungskonzept werden die Notfließwege definiert. Um eine negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hundertprozentig auszuschließen, sind gemäß Hydrologischen Gutachten alternative Beseitigungslösungen für das Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Entsprechend wird gemäß Entwässerungskonzept das Niederschlagswasser in einer geschlossenen Rückhaltung (das heißt ohne Versickerung) zwischengespeichert und gedrosselt auf 5 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet, wobei bei der Dimensionierung der Rückhaltung eine 30-jährliche Bemessungshäufigkeit anzusetzen ist (Vorgabe durch Markt Wegscheid). Laut Niederschlagskonzept ist ein Rückhaltevolumen von mind. 147 m<sup>3</sup> vorzusehen.

Damit findet im Vergleich zum jetzigen Zustand (kaum bebaute Wiesenfläche) bei der 100 % des Niederschlagswassers oberflächennah versickern, eine deutliche Verbesserung statt, da künftig das gesamte Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen gesammelt, zwischengespeichert und gedrosselt in den Kanal abgegeben wird. Oberflächennah versickert werden nur noch die versiegelungsoffenen Stellplätze und wenige schmale Fußwege und Terrassen.

Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation in die vorhandene kommunale Kläranlage eingeleitet, welche dafür ausreichend dimensioniert ist.

Da im derzeit gültigen Bebauungsplan Ebenäcker keine Grünordnung festgesetzt ist, wird diese ergänzt und es werden verschiedene Bäume und Sträucher autochthoner Arten festgesetzt, sodass das Grundstück eingegrünt wird und die geplante Baumaßnahme auf eigenem Grund so weit wie möglich ausgeglichen wird.

Für die nötigen Abgrabungen des Gartengeschosses müssen Abgrabungen mit maximal 4,00 m Tiefe durchgeführt werden. Dies dient dem barrierefreien Zugang der Bewohner nach außen und der ausreichenden Belichtung. Bei Umlagerungen von Erdreich innerhalb des Baugrundstücks werden keine abfallrechtlichen Belange berührt. Sollte Fremdmaterial eingebracht werden, ist die Unbedenklichkeit dieses Materials durch fachgerechte Beprobung nachzuweisen.

Des Weiteren sind Stützmauern bis 2,00 m Höhe nötig, um das Gelände terrassieren zu können. Diese dürfen im rot markierten Bereich des Plans errichtet werden. Damit auf diesen Mauern keine Absturzsicherungen nötig werden und demzufolge Absturzsicherungen auslösen, werden diese abgetreppert ausgeführt und die höher gelegene Fläche wird so bepflanzt, dass die Absturzkante nicht begangen werden kann. Sollten jedoch Absturzsicherungen auf 2,00 m hohen Stützmauern ausgeführt werden, so werden diese nach BayBO absturzsicherungsflächenpflichtig. Die Stützmauern dürfen nicht über Abwasserleitungen der Gemeinde Wegscheid und Erdkabel der Bayernwerke geführt werden.

Auf dem Flurstück Nr. 440/3 sollen weitere Parkplätze für das Seniorenzentrum errichtet werden. Diese Fläche befindet sich derzeit in Besitz des Marktes Wegscheid und im nördlichen Bereich befinden sich Schaltkästen der Telekom und dem Energieversorger.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan Ebenäcker ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Erschlossen wird dieses Grundstück über den Ebenäckerring. Diese Parkplätze werden nicht für Besucher genutzt, sondern für Angestellte des Seniorenzentrums.

Diese Stellplätze sollen versiegelungsoffen ausgeführt werden, sodass sich hier die Niederschlagswassersituation nicht verändern wird.

Aufgrund zunehmender Energieknappheit, Versorgungsengpässen mit fossilen Energieträgern und um das Gebäudeenergiegesetz einzuhalten, wird die Eigenerzeugung von Strom immer wichtiger. Die Gemeinde Wegscheid setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs 5 BauGB) im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel nach § 9 Abs. 1. Nr. 23b BauGB fest, dass mind. 50 % der für Anlagentechnik nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen oder Solarthermieelementen auszustatten sind.

Da die Baukörper eine Einzellänge von über 50 m aufweisen, wird statt der bisherigen offenen Bauweise die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Zeilenbauweise festgesetzt. Demnach dürfen in der Zeilenbauweise die Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, dürfen aber abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO länger als 50 m sein.

## **2. Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 26 zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Insbesondere wird nur eine Nutzung gemäß der beiliegenden Betriebsbeschreibung als Seniorenzentrum zugelassen.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Das Maß der baulichen Nutzung war bisher nicht gegenüber den Höchstgrenzen der BauNVO eingeschränkt. Da die GRZ mit 0,4 nicht verändert wird, und alle Stellplätze versiegelungsoffen ausgeführt werden, erfolgt auch keine Verringerung der wasserdurchlässigen Grünflächen und somit auch kein zusätzlicher Umwelteingriff. Es entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch deutlich verbessert.

Hinsichtlich Lärmschutz sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke zu erwarten, da Seniorenwohnen eine übliche und zulässige Nutzung darstellt. Anlieferungen für die Küche erfolgen zu normalen Tageszeiten und sind ähnlich wie Paketdienste zu werten. Die Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen erfolgt in der Regel zu normalen Tageszeiten. Um die Auswirkungen noch weiter zu reduzieren, wird im Bauantragsverfahren geregelt, dass die vier Parkplätze an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 437/2 nicht für den nächtlichen Schichtwechsel genutzt werden dürfen. Die Parkplätze auf dem Flurstück 440/3 dürfen aus diesem Grund ebenfalls nur von Personal genutzt werden.

Im Bauantragsverfahren wird geregelt, dass durch Betriebsordnung festzulegen ist, dass Parkvorgänge zwischen 22 und 6 Uhr auf den oben genannten Parkplätzen nicht erfolgen dürfen. Sollen diese doch stattfinden, so sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von seitlich (nach Westen und Süden) geschlossenen Carports vorzusehen.

Für das Bauvorhaben wird ein Brandschutznachweis (Art. 2 Abs. 4 Satz 9a BayBO Sonderbau) erstellt aus dem ersichtlich sein wird, wie die Rettung und Aufstellung der Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall erfolgen wird. Siehe Anlage

Das Grundstück wurde vom Büro Blattwerk begutachtet und festgehalten, wann welche Rodungs- und Abrissarbeiten auf dem Grundstück stattfinden dürfen. Es wurden keine schützenswerten Arten der Flora und Fauna vorgefunden, sodass auf dem gesamten Grundstück gebaut werden kann (siehe Begehungsprotokoll vom 15.11.2021).

MARKT WEGSCHEID

30. Mai 2023

~~Lothar~~ VENUS  
1. Bürgermeister



Christian Escherich  
1. Bürgermeister

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER

Peter SCHINDLER  
188 995  
Planer



Anlagen, welche Bestandteil dieser Begründung sind:

- Lageplan mit Gebäuden der Umgebung
- Stellplatznachweis
- Protokoll Ortsbegehung IB Blattwerk
- Hydrologischer Bericht IB Eigenschenk
- Mail zur Erläuterung der Sickerfähigkeit IB Eigenschenk
- Konzept der Niederschlagsentwässerung von Bramey.Bünermann Ingenieure GmbH inkl. Plan
- Betriebsbeschreibung mit Beschreibung über Anlieferzeiten, -umfang, Parkplatznutzung
- Erläuterung Flächen für die Feuerwehr zum Deckblatt



**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Die textlichen Festsetzungen, Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung werden mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 26 nicht geändert und bleiben erhalten und festgesetzt. Aufgeführt werden im Folgenden nur die Festsetzungen, welche zum Urplan verändert werden.

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
1.2.3. und 4.7. Entfall "Gemeinbedarfsfläche Kirche"  
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO.  
Seniorenzentrum mit 72 Betten, 12 Wohnungen für betreutes Wohnen und Tagespflege mit 25 Plätzen  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
2.1.28. E + II GRZ = 0,4 GFZ = 0,9
- 3. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**  
3.4. Es wird eine Baugrenze festgesetzt  
3.5. abweichende Bauweise als Zeilenbauweise (freistehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge über 50 m)
- 4. Grünordnung**  
4.1 Private Grünflächen  
Die Grundstücksflächen sind zu Erzielung einer hohen Qualität des Ortsbildes als Grünflächen unter Verwendung autochthoner bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Kies- und Schotterflächen sind nur untergeordnet (weniger als 20 % der Gartenfläche) zulässig.  
Es sind Laubbäume der Pflanzliste oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.  
Pflanzgröße Hochstämme: 3xv, m.B.), STU > 12 - 14 cm  
Pflanzliste Bäume:  
Tilia cordata (Winterlinde), Aca. platanoides (Spitzahorn), Acer pseudo-platanus (Bergahorn); als Obstbäume: z. B. Geflammt Karmel, Kaiser Wilhelm, Beutelsbacher Rambur  
Pflanzgröße Laubsträucher: Str 4-Triebe (2xv, o.B.) 60 - 100 cm  
Pflanzliste Sträucher:  
Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Salix caprea (Salweide)
- 4.2 befestigte Flächen  
Befestigte Flächen sind versiegelungsoffen auszuführen.
- 5. Artenschutz**  
Der Gebäudeabriss soll zwischen April und September erfolgen, weil in dieser Zeit die Arten mobil sind und flüchten können.  
Zum Schutz der Vogelbrut sind die notwendigen Gehölzfällungen einschließlich dem Efeu an der nordwestlichen Kirchenwand in der Zeit vom 1.10 – 28.02 auszuführen.

**B) PLANLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Aufgeführt werden im Folgenden nur die Festsetzungen, welche zum Urplan mit diesem Deckblatt verändert werden.

- 0.3. Firstrichtung**  
0.3.1. entfällt, siehe Punkt 0.6.14.
- 0.4. Einfriedung**  
0.4.14. Die Einfriedungen richten sich nach Punkt 0.4.18.
- 0.6. Gebäude**  
0.6.14. Dachform Flachdach  
Dachneigung keine  
Dachdeckung Gründach, Abflussbeiwert max. 0,5  
Wandhöhe talseitig max. 10,6 m ab gewachsenem Boden  
Geschossigkeit Es sind maximal ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse zulässig, wobei das 2. Obergeschoss maximal 60 % des darunterliegenden Geschosses betragen darf  
Fassadengestaltung Die Fassaden sind als Loch- und Putzfassaden auszuführen und durch Vor- und Rücksprünge mit mind. 50 cm Tiefe, sowie farbige Absetzungen und unterschiedliche Putzstrukturen zu gliedern.



**11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

- 11.4 Abgrabungen sind bis max. 4,00 m Höhe zulässig.  
Stützmauern sind max. bis 2,00 m Höhe zulässig und auf das absolute Minimum zu begrenzen. Diese sind nur innerhalb dieser Grenzen zulässig. Stützmauern + Absturzsicherung mit einer Höhe über 2,00 m sind abstandsflächenpflichtig. Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO sind zu beachten. Die gemeindliche Abwasserleitungen und Erdkabel der Bayernwerke dürfen nicht überbaut werden.

**C) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**

- 1. Grenzen**  
1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 26
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
WA 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO) Seniorenzentrum mit 72 Betten, 12 Wohnungen für betreutes Wohnen und Tagespflege mit 25 Plätzen
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,4 GFZ 0,9 3.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**  
4.1 Baugrenze, Grenze des bebaubaren Bereichs
- 5. Verkehrsflächen**  
5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 7. Sonstige Planzeichen**  
123/1 7.1 Flurnummer  
7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)  
7.4 bestehende Gebäude  
7.5 geplante Gebäude
- 9. Grünflächen**  
9.9 anzulegende private Grünfläche  
9.15 zu pflanzende Bäume gemäß Grünordnung
- 13. Sonstige Festsetzungen**  
13.1 private Stellplätze  
13.7 Fahrflächen zu Stellplätzen und Feuerwehraufstellfläche

- 13.8 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- 13.9 Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Die Verpflichtungen § 7 BBodSchG sind zu beachten.
- 13.10 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens 50 % Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 13.11 Niederschlagswasserbeseitigung  
Aufgrund möglicher Starkregeneignisse und dazu führenden Überflutungen sind Hauseingänge so weit möglich und Kellerlichtschächte 25 cm über das angrenzende Geländeniveau anzuheben.  
Aufenthaltsräume hinter Abgrabungen in Untergeschossen sind so zu planen, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann und aus diesen im Notfall schnell in höher gelegene Geschosse geflüchtet werden kann.  
Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben vom Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.  
Sollte Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen werden, so hat der Bauherr die entsprechenden baulichen Maßnahmen (z.B. sog. Weiße Wanne) zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planer der Baumaßnahme und der Bauherr die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadenreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) beachten.  
Stellplätze sind aus Rasengittersteinen, bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.  
Die Sickerfähigkeit des Bodens oberflächennah bzw. auf der geplanten Abgrabungstiefe ist in Bereichen von Abgrabungen im Zuge der Baugrubenarbeiten durch Sickerversuche festzustellen und ggf. Anpassungen beim Einbau der Oberbodenschicht innerhalb des Abgrabungsbereichs vorzunehmen.  
Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen ist gemäß angehängtem Konzept auf dem eigenen Grundstück in einer geschlossenen Rigole (ohne Versickerung) mit ausreichendem Fassungsvermögen zurückzuhalten und darf mit maximal 5 l/Sekunde gedrosselt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sollte eine Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich sein, so ist eine Hebeanlage einzubauen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann auch zur naturnahen Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verwendet werden.  
Für das Niederschlagswasser ist ein eigener Kontrollschacht, der für eine Überprüfung zugänglich sein muss, vorzusehen.  
Regen- und Schmutzwasser dürfen erst nach den jeweiligen Kontrollschächten zur Einleitung in den Mischwasserkanal zusammengeführt werden. Für die Regenrückhalterigole mit einer verschweißten Kunststoff-Dichtungsbahn ummantelt ist eine bautechnische Zulassung nachzuweisen. Ferner ist, wenn die Regenspenden infolge der aktuellen Starkniederschläge nach oben angepasst werden müssen, eine Erweiterungsfläche für das Rigolensystem vorzusehen. Ein Überflutungsnachweis ist zu führen.
- 13.12 Stromversorgung  
Direkt östlich anschließend an die Adalbert-Stifter-Straße ist eine Fläche von ca. 25 qm für den Trafo der Bayernwerke freizuhalten und dem Netzbetreiber in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Das Sichtdreieck für die Ausfahrt ist zu beachten.  
Für die Erdkabel von der Straße zum Trafo und vom Trafo zu geplanten Bauvorhaben sind Kabelschutzzone einzuhalten. Der Schutzzonebereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Drei Monate vor Baubeginn sind die geplanten Baumaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

13.8 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

13.9 Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Die Verpflichtungen § 7 BBodSchG ist zu beachten.

13.10 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit mindestens 50 % Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 13.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund möglicher Starkregenereignisse und dazu führenden Überflutungen sind Hauseingänge so weit möglich und Kellerlichtschächte 25 cm über das angrenzende Geländeniveau anzuheben.

Aufenthaltsräume hinter Abgrabungen in Untergeschossen sind so zu planen, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann und aus diesen im Notfall schnell in höher gelegene Geschosse geflüchtet werden kann.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben vom Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

Sollte Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen werden, so hat der Bauherr die entsprechenden baulichen Maßnahmen (z.B. sog. Weiße Wanne) zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planer der Baumaßnahme und der Bauherr die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadenreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) beachten.

Stellplätze sind aus Rasengittersteinen, bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Sickerfähigkeit des Bodens oberflächennah bzw. auf der geplanten Abgrabungstiefe ist in Bereichen von Abgrabungen im Zuge der Baugrubenarbeiten durch Sickerversuche festzustellen und ggf. Anpassungen beim Einbau der Oberbodenschicht innerhalb des Abgrabungsbereichs vorzunehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Fahrflächen ist gemäß angehängtem Konzept auf dem eigenen Grundstück in einer geschlossenen Rigole (ohne Versickerung) mit ausreichendem Fassungsvermögen zurückzuhalten und darf mit maximal 5 l/Sekunde gedrosselt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Sollte eine Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich sein, so ist eine Hebeanlage einzubauen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann auch zur naturnahen Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verwendet werden.

Für das Niederschlagswasser ist ein eigener Kontrollschacht, der für eine Überprüfung zugänglich sein muss, vorzusehen.

Regen- und Schmutzwasser dürfen erst nach den jeweiligen Kontrollschächten zur Einleitung in den Mischwasserkanal zusammengeführt werden. Für die Regenrückhalterigole mit einer verschweißten Kunststoff-Dichtungsbahn ummantelt ist eine bautechnische Zulassung nachzuweisen. Ferner ist, wenn die Regenspenden infolge der aktuellen Starkniederschläge nach oben angepasst werden müssen, eine Erweiterungsfläche für das Rigolensystem vorzusehen. Ein Überflutungsnachweis ist zu führen.

#### 13.12 Stromversorgung

Direkt östlich anschließend an die Adalbert-Stifter-Straße ist eine Fläche von ca. 25 qm für den Trafo der Bayernwerke freizuhalten und dem Netzbetreiber in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Das Sichtdreieck für die Ausfahrt ist zu beachten.

Für die Erdkabel von der Straße zum Trafo und vom Trafo zu geplanten Bauvorhaben sind Kabelschutzzonen einzuhalten. Der Schutzzonenbereich beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Drei Monate vor Baubeginn sind die geplanten Baumaßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitzuteilen.

30. Mai 2023

Christian Escherich  
1. Bürgermeister

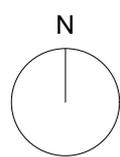
**BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER  
ÄNDERUNG  
DECKBLATT NR. 26  
AUSFERTIGUNG VOM 06.03.2023**

Architekturstudios  
**SCHINDLER**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler



M 1:1000

**BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER  
 ÄNDERUNG  
 DECKBLATT NR. 26  
 AUSFERTIGUNG VOM 06.03.2023**



Architekturstudio  
**SCHINDLER**  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

## Anlage 1

Lageplan und Fotodokumentation mit Gebäuden in der Umgebung, welche aufgrund ihrer Wandhöhe oder/und Anzahl ihrer Geschosse vergleichbar zum geplanten Seniorenzentrum zu sehen sind.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13

## Anlage 2

**Bauvorhaben** : **Neubau Seniorenzentrum Wegscheid  
Adalbert-Stifter-Straße 31 in 94110 Wegscheid**

**Bauherrin** : **Schellmann Projekt Wegscheid GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen a.d.H.**

Vorhaben-Nr. : 4027

### Stellplatznachweis zum Deckblatt 26

#### 1. Grundlagen:

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben gemäß Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Pkw-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
1.3	Gebäude mit Altenwohnungen	0,2 Stpl. je Wohnung (+ 20 % für Besucher)	1 Stpl. je 6 Wohnungen (+ 20 % für Besucher)
1.10	Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime	1 Stpl. je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze (+50 % für Besucher)	1 Stpl. je 12 Betten bzw. Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze (+50 % für Besucher)
1.11	Tagespflegeeinrichtung	1 Stpl. je 12 Pflegeplätzen, mind. 3 Stellplätze (+50 % für Besucher)	1 Stpl. je 12 Pflegeplätzen, mind. 3 Stellplätze (+50 % für Besucher)
4.3	Gemeindekirchen (Andachtsraum)	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze (+90 % für Besucher)	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze (+90 % für Besucher)

#### 2. Berechnung der Pkw-Stellplätze

*Betreutes Wohnen (Staffelgeschoss)*

12 Wohnungen x 0,2 = 2,40 Stellplätze + 20 % = 2,88 Stellplätze

*Pflegeheim (Erd- und Obergeschoss)*

72 Betten / 12 = 6,00 Stellplätze + 50 % = 9,00 Stellplätze

*Tagespflege (Gartengeschoss)*

25 Pflegeplätze / 12 = 2,08 Stellplätze + 50 % = 3,12 Stellplätze

*Andachtsraum (1. Obergeschoss)*

12 Sitzplätze / 30 = 0,40 Stellplätze + 90 % = 0,76 Stellplätze

**Pkw-Stellplätze gesamt**

**15,76 Stellplätze (16)**

15 Pkw-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück (Flurstücke 437/2 und 437/5) nachgewiesen, davon 1 für Behinderte. Weitere 10 Pkw-Stellplätze werden auf den Flurstück 440/3 nachgewiesen.

### 3. Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder:

*Betreutes Wohnen (Staffelgeschoss)*  
 12 Wohnungen / 6 = 2,00 Stellplätze + 20 % = 2,40 Stellplätze

*Pflegeheim (Erd- und Obergeschoss)*  
 72 Betten / 12 = 6,00 Stellplätze + 50 % = 9,00 Stellplätze

*Tagespflege (Gartengeschoss)*  
 25 Pflegeplätze / 12 = 2,08 Stellplätze + 50 % = 3,12 Stellplätze

*Andachtsraum (1. Obergeschoss)*  
 12 Sitzplätze / 30 = 0,40 Stellplätze + 90 % = 0,76 Stellplätze

**Fahrrad-Stellplätze gesamt 15,28 Stellplätze (16)**

Mindestens 16 Fahrrad-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück (Flurstücke 437/2 und 437/5) nachgewiesen.

aufgestellt: Stephan Herrmann

#### **Stephan Herrmann**

.....  
 Entwurfsverfasser  
 unter Einbeziehung der Angaben des Bauherrn

Stand: 16.01.2023

## Anlage 3

### **Seniorenzentrum Wegscheid Protokoll Ortsbegehung**

Die Schellmann Unternehmensgruppe aus Bechhofen a.d.H. möchte in Wegscheid auf dem ehemaligen Gelände der evangelischen Kirche in der Adalbert-Stifter-Straße 31 auf den Flur-Nr. 437/2 und 437/5 ein Seniorenzentrum errichten. Bei einer Projekt-Vorbesprechung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau gefordert zu prüfen, ob auf der Grundlage des § 30 Bundes- bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotope vorliegen oder der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz von der Planung betroffen ist. Die beiden Flurstücke wurden diesbezüglich am 15.11.2021 von mir begangen.

#### **Bestandsbeschreibung**

##### Flur-Nr. 437/2 (Kirchengrundstück)

Die ehemalige Kirche ist noch vorhanden. Im Kirchengebäude sind im Turm, in dem Vorbau am Haupteingang sowie in der südöstlich gelegenen Wohnung über ein Fenster Öffnungen, welche als Unterschlupf genutzt werden können, gesichtet worden. Die Nordwestwand ist vollständig von Efeu bewachsen. Südöstlich steht noch ein einzelnes Nebengebäude mit mehreren Öffnungen und einer nicht verkleideten Lattung unter einem Blechdach.

Zur Straße und beidseitig an der Auffahrt wächst eine ursprünglich geschnittene und nun ausgewachsene Ligusterhecke. Auf dem gesamten Flurstück finden sich Wildgehölze sowie Zier- und Beersträucher jungen und mittleren Alters. Hier wurden keine Höhlen bzw. Spalten festgestellt.

Ansonsten finden sich brachgefallene Rasen- oder Wiesenflächen. In einem Schachtring mit einem Durchmesser von 2m wächst auf einem künstlichen Standort Schilf und eine junge Weide. An der Südwestgrenze finden sich z.T. Wildgehölze und ein nährstoffreicher Saum mit Brennessel.

##### Flur-Nr. 437/5 (Grünland)

Das brachgefallene Grünland wird geprägt von Altgras mit einem geringen Anteil an wiesentypischen Blütenpflanzen bzw. Saumpflanzen. Es wurden lediglich sehr schwach wachsend 2 Pflanzen des Großen Wiesenknopfs vorgefunden. Mittig an der Nordostgrenze findet sich 1 Flieder und eine 1-reihige Schlehenhecke. An der Grenze im Nordosteck sowie im Südosten hat sich eine geschlossene Hecke mit überwiegend Wildsträuchern entwickelt der z.T. junge Bäume beigemischt sind.

#### **Fazit**

##### Gesetzlich geschützte Biotope

Auf den genannten Flurstücken wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundes- bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz vorgefunden.

##### Artenschutz

Durch die beschriebenen Öffnungen im Kirchen- und Nebengebäude ist es möglich, dass besonders / streng geschützte Tiere die Gebäude als Unterschlupf / Winterquartier nutzen. Der Gebäudeabriss sollte daher zwischen April und September erfolgen, weil in dieser Zeit die Arten mobil sind und flüchten können.

Zum Schutz der Vogelbrut sind die notwendigen Gehölzfällungen einschließlich dem Efeu an der nordwestlichen Kirchenwand in der Zeit vom 1.10 – 28.02 auszuführen. Es wäre wünschenswert nur Gehölzbestände zu fällen, die der Planung entgegenstehen und nicht integriert werden können.

Die auf der Wiese vorgefundenen 2 schwach ausgeprägten Großen Wiesenknöpfe sind nach Einschätzung des Verfassers vernachlässigbar bezüglich dem potentiellen Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings.

## **Fotodokumentation**



*Kirche von Südwesten*



*Blick zwischen Kirchen- und Nebengebäude*



*Kirche mit Nebengebäude von Südosten*



*Grünlandbrache von Nordwesten*



*Grünlandbrache von Nordwesten*



*Grenzgehölze im Nordosten der Grünlandbrache*



*Grenzgehölze im Südosten der Grünlandbrache*



## HYDROGEOLOGISCHER BERICHT

Auftrag Nr. 3220967-2  
Projekt Nr. 2021-3114

**KUNDE:** Schellmann Projektentwicklung GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen a. d. Heide

**BAUMAßNAHME:** Neubau Seniorenzentrum Wegscheid

**GEGENSTAND:** Bewertung Auswirkungen möglicher  
Niederschlagsversickerung

**ORT, DATUM:** Deggendorf, den 05.09.2022

---

Dieser Bericht umfasst 10 Seiten und 4 Anlagen.  
Die Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne unsere Zustimmung nicht zulässig.  
Die Proben werden ohne besondere Absprache nicht aufbewahrt.



**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1 VORGANG .....</b>	<b>4</b>
<b>2 SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN .....</b>	<b>5</b>
<b>4 UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE .....</b>	<b>5</b>
4.1 Morphologische, geologische und hydrogeologische Verhältnisse .....	5
4.2 Geplantes Bauvorhaben .....	6
<b>5 AUSWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE .....</b>	<b>7</b>
<b>6 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG .....</b>	<b>8</b>



**Anlagen:**

Anlage 1: Planunterlagen

Anlage 1.1: Übersichtslageplan

Anlage 1.2: Luftbildlageplan mit Erkundungspunkten Schürfe

Anlage 1.3: Luftbildlageplan mit Erkundungspunkten RKB und DPH

Anlage 2: Bodenprofile Schürfe

Anlage 3: Bodenprofile Rammkernbohrungen

Anlage 4: Rammdiagramme



## **1 VORGANG**

Die Schellmann Projektentwicklung GmbH, Bechhofen a. d. Heide, beauftragte die IFB Eigenschenk GmbH mit der weiterführenden Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen einer Versickerung von Niederschlagswasser auf Flur Nr. 437/2 und 437/5 der Gemarkung Wegscheid in der Gemeinde Wegscheid.

Grundlage der Auftragserteilung ist das Angebot Nr. 2222185 der IFB Eigenschenk GmbH in Verbindung mit der Auftragsweiterung vom 26.08.2022.

## **2 SITUATION UND AUFGABENSTELLUNG**

Die Schellmann Projektentwicklung GmbH plant die Errichtung eines neuen Seniorenzentrums in der Gemeinde Wegscheid. Dieses soll drei Obergeschosse sowie bereichsweise ein Untergeschoss erhalten. Auf dem ca. 4.900 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1.740 m<sup>2</sup> errichtet werden. Hinzu kommen noch ca. 1.180 m<sup>2</sup> befestigte Flächen im Außenbereich.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort durch eine Niederschlagsversickerung schadlos beseitigt werden. Zur Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit wurden drei Sickerversuche in Baggerschürfen durchgeführt und ausgewertet. Die Ergebnisse zeigten, dass am Standort eine für die Versickerung geeignete Untergrunddurchlässigkeit vorliegt.

Die Gemeinde Wegscheid fordert vor Änderung des Bebauungsplans die Prüfung, ob durch eine Versickerung Gebäude der Unterlieger durch Vernässungen gefährdet werden könnten. Dafür sind die Untergrundverhältnisse genauer zu betrachten und die Auswirkungen einer Versickerung auf den Grundwasserhaushalt zu prüfen.

Der vorliegende Bericht enthält eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse sowie einer Bewertung hinsichtlich der Auswirkungen einer Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf die Unterlieger.



### **3 DURCHGEFÜHRTE ARBEITEN**

Auf Basis der bereits vorliegenden Untersuchungen sowie vorhandenem Kartenmaterial wurden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Untersuchungsort ermittelt. Weiterhin wurden die morphologischen Verhältnisse sowie der aktuelle Zustand des Geländes aufgenommen.

Durch das Architekturbüro Sens.Bramey Jena wurden Planunterlagen über das geplante Gebäude zur Verfügung gestellt. Diese wurden gesichtet und anhand dieser die zu entwässernden Flächen ermittelt.

Abschließend wurde betrachtet, wie eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlags den Sickerwasseranfall und die hydraulischen Verhältnisse im Untergrund verändert und ob dadurch negative Auswirkungen auf Unterlieger zu erwarten sind.

### **4 UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE**

#### **4.1 Morphologische, geologische und hydrogeologische Verhältnisse**

Der Standort liegt in einer Höhenlage zwischen 699 und 703 m ü. NHN. Das Gelände ist mit einer Neigung von ca. 10 % von Nordost nach Südwest gerichtet.

Derzeit befindet sich im Nordwesten des Geländes ein kleineres Bestandsgebäude. Der Rest des Grundstücks ist unbebaut und mit einer Wiese bewachsen. Das Grundstück wird umlaufend von Wohnbebauung begrenzt.

Durch die umfangreiche Bebauung des Hangs im Umfeld der geplanten Maßnahme wurde dieser stark anthropogen überprägt, sodass der oberflächennahe Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000 (dGK25) aus anthropogenen Auffüllungen besteht. Im Zuge der Baugrund- und Schurferkundung wurden nur lokal Hinweise auf anthropogene Beimengungen in den Bodenprofilen angetroffen. Es ist daher anzunehmen, dass am Untersuchungsort aufgrund der bisher fehlenden Bebauung noch weitgehend der natürliche Bodenaufbau ansteht. Im Zuge der Erkundungsarbeiten wurde überwiegend sandiges Material mit unterschiedlichen Anteilen schluffiger und kiesiger Beimengungen angetroffen. In den Anlagen 2 und 3 liegen die Bodenprofile der Erkundungen bei. Die Erkundungspunkte sind in Anlage 1.2 und 1.3 dargestellt.



Im weiteren Umfeld des Untersuchungsstandorts stehen gemäß dGK25 Festgesteine des Moldanubikums an. Hierbei handelt es sich um metatektischen Gneis und Diatexit. Auf dem Kartenblatt sind außerdem metatektische Granat-Biotit-Gneise verzeichnet. Im oberflächennahen Bereich ist das Festgestein zersetzt und durch pleistozäne Fließerde überdeckt.

Am Untersuchungsort steht unterhalb der Lockergesteinsüberdeckung ebenfalls Festgestein an. Die großräumige Morphologie deutet auf ein Einfallen der Festgesteinsoberfläche im Umfeld des Untersuchungsorts in etwa nach Südwesten hin. Die Festgesteinsoberfläche ist dabei nicht als ebene Fläche zu verstehen, sondern weist vermutlich ein ausgeprägtes Relief auf. Im Zuge der Baugrunderkundung wurden schwere Rammsondierungen zur Erkundung der Festgesteinsoberfläche durchgeführt. Die Ergebnisse bestätigen ein ausgeprägtes Relief bzw. eine Neigung der Festgesteinsoberfläche nach Südwesten bis Westen. Die Standorte der Rammsondierungen sind in Anlage 1.3 dargestellt, die Rammdiagramme liegen in Anlage 4 bei.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte 1 : 100.000 Planungsregion 12 Donau-Wald (HK100) bilden die Gneise im Untersuchungsgebiet einen anisotropen Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. In der das Festgestein überlagernden Zersatzzone liegt ein Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Porendurchlässigkeit und reliktscher Kluftdurchlässigkeit vor. Im ungestörten Zustand ist in der Zersatzzone meist mit keiner relevanten Porendurchlässigkeit zu rechnen. Über die Klüftigkeit des Festgesteins liegen keine Informationen vor.

Bei den durchgeführten Erkundungsarbeiten wurde weder im Zuge der Schurferkundungen noch der Rammkernbohrungen Grundwasser angetroffen.

#### **4.2 Geplantes Bauvorhaben**

Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Seniorenzentrums geplant. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 4.910 m<sup>2</sup>. Es ist eine Lösung zur Ableitung des auf den Dachflächen (ca. 1.740 m<sup>2</sup>) und befestigten Flächen (ca. 1.180 m<sup>2</sup>) anfallenden Niederschlags zu erarbeiten.

Nach Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt ca. 2.920 m<sup>2</sup> von 4.910 m<sup>2</sup> versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt damit ca. 60 %. Aktuell sind durch das Bestandsgebäude, die Zufahrt sowie ein Nebengebäude etwa 330 m<sup>2</sup> und damit ca. 7 % versiegelt. Durch die geplante Baumaßnahme ist somit eine deutliche Zunahme der Versiegelung zu erwarten.



Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenrinnen, Regenfallrohre, Bodenabläufe und Grundleitungen gesammelt und anschließend abgeleitet. Mögliche Ableitungsmaßnahmen stellen eine Versickerung des anfallenden Wassers über Rigolen, Sickermulden oder Sickerschächte sowie die Einleitung in den öffentlichen Kanal dar. Gemäß Mitteilung der Gemeinde bzw. des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros ist eine gedrosselte Einleitung in den Mischwasserkanal mit maximal 5 l/s zulässig (siehe Mail Herr Dipl.-Ing. Alfons Andorfer vom 06.07.2022). Dieser Drosselabfluss wurde unter Zugrundelegung eines 1-jährlichen Regenereignisses für die gemäß bestehendem Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ermittelt.

## **5 AUSWERTUNG DER UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE**

Im Fall eines Niederschlagsereignisses fließt ein Anteil des anfallenden Niederschlags direkt ab (Abflussbeiwert Wiese auf steilem Gelände gemäß DWA-A 138 = 0,1 bis 0,3). Der Rest verbleibt zunächst innerhalb der Wiese. Ein Teil des verbleibenden Niederschlags verdunstet nach Ende der Niederschlagsphase (Evaporation). Der Rest versickert in die oberste Bodenschicht. Hier wird ein Teil von den vorhandenen Pflanzen aufgenommen und gelangt anteilig über die Abgabe von Wasserdampf wieder in die Atmosphäre (Transpiration). Die Summe aus Evaporation und Transpiration nennt sich Evapotranspiration und beschreibt die direkte und indirekte Gesamtverdunstung. Ein weiterer Teil des in die oberste Bodenschicht eingesickerten Wassers verbleibt aufgrund von Kapillar- und Absorptionskräfte dort und sorgt als Haftwasser für die Bodenfeuchte. Der Rest versickert der Schwerkraft folgend in die Tiefe bis es auf einen zusammenhängenden Grundwasserkörper oder eine grundwasserstauende Schicht gelangt. Anschließend fließt das Wasser entsprechend dem Grundwassergefälle bzw. der Neigung der Sohlschicht ab.

Im vorliegenden Fall liegt am Untersuchungsstandort kein zusammenhängender Grundwasserkörper vor. Stattdessen stehen im Liegenden der Lockergesteinsüberdeckung Gneise und Metatexite an. Diese Festgesteine bilden einen stark anisotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten. Es ist somit davon auszugehen, dass sich das versickernde Niederschlagswasser nach einiger Zeit auf der Festgesteinsoberfläche sammelt. Ein Teil versickert über Klüfte in tiefere Gesteinsschichten, ein Teil läuft entsprechend dem Gefälle der Festgesteinsoberfläche ab. Das Relief des Geländes sowie die vorliegenden Erkundungsergebnisse deuten darauf hin, dass die Festgesteinsoberfläche nach Südwesten bis Westen geneigt ist. Somit ist davon auszugehen, dass das versickerte Wasser ebenfalls in diese Richtung und die dort befindlichen Gebäude abläuft.



Die zuvor beschriebenen Effekte aus Oberflächenabfluss, Evapotranspiration und Bildung von Bodenfeuchte verringern den Anteil an Niederschlagswasser, welches bis auf die Festgesteinsoberfläche gelangt.

Durch die geplante Maßnahme wird ein größerer Teil des Baugrundstücks versiegelt. Das auf diesen Flächen anfallende und gesammelte Niederschlagswasser unterliegt bei einer direkten Versickerung über Rigolen nicht weiter den Effekten des Oberflächenabflusses und der Evapotranspiration. Dadurch wird der Anteil an Sickerwasser, welches bis auf die Festgesteinsoberfläche gelangt, vergrößert. Dieser Effekt ist insbesondere bei einer Rigolen- oder Schachtversickerung sehr deutlich ausgeprägt, während bei einer Muldenversickerung zumindest ein Teil in der obersten Bodenschicht verbleibt bzw. über Evaporation an die Atmosphäre abgegeben wird. Somit ist lokal mit einer Zunahme der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, welche je nach Art der Versickerung stärker oder schwächer ausfällt.

Aufgrund des starken Gefälles des Urgeländes ist der Anteil an Oberflächenabfluss insbesondere nach Starkregenereignissen besonders stark ausgeprägt. Durch die Sammlung des Niederschlagswassers wird dieser Oberflächenabfluss deutlich reduziert. Das durch die Sammlung und Versickerung in den Untergrund eingebrachte Niederschlagswasser würde im Urzustand zum Großteil oberflächlich ablaufen, sodass insbesondere nach Starkregenereignissen bei einer gesammelten Versickerung mit einer erheblichen Zunahme der Grundwasserneubildung zu rechnen ist.

## **6 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNG**

Derzeit ist das Grundstück größtenteils unbebaut und bewachsen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser fließt zum Teil oberflächlich ab, zum Teil sickert es in den Boden ein. Ein Teil des versickerten Wassers wird von den Pflanzen aufgenommen und gelangt über die Evapotranspiration wieder in die Atmosphäre. Der im Boden verbleibende Teil sickert zum Teil mit zunehmender Dauer in tiefere Bodenschichten und sorgt dadurch für die Neubildung von Grundwasser.

Wie zuvor erläutert, ist bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahme und Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers mit einer relativen Abnahme der Evapotranspiration und des Oberflächenabflusses zu rechnen. Dadurch erhöht sich die Grundwasserneubildungsrate auf dem Baugrundstück. Insbesondere nach Starkregenereignissen ist dieser Effekt besonders deutlich ausgeprägt.



Durch die vorliegenden Untergrundverhältnisse läuft das Sickerwasser über die Festgesteinsoberfläche nach Westen und Südwesten ab. Durch eine Zunahme der Grundwasserneubildung bei einer Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser ist somit auch mit einer Zunahme des unterirdischen Abflusses in diese Richtung zu rechnen.

Gebäude, welche in dieser Richtung bis auf die Festgesteinsoberfläche reichen, könnten somit in tiefliegenden Gebäudeteilen von Feuchtigkeit bzw. Staunässe im Nahbereich der Versickerungsanlagen beeinträchtigt werden. Bestandsgebäude, welche auf Festgestein gegründet wurden, sollten bereits jetzt in einem gewissen Maße von diesem Effekt betroffen sein. Inwieweit Gebäude der Nachbarbebauung nur in oberflächennahe Lockergesteinsschichten einbinden und damit unterströmbar sind, oder ob diese auf anstehendem Fels bzw. vergleichbar geringdurchlässigem ungestörtem Zersatz gegründet sind, ist nicht bekannt. Nachteilige Auswirkungen auf die Unterlieger im Westen und Süden des Grundstücks können bei einer Versickerung des gesammelten Niederschlags somit nicht ausgeschlossen werden. Um negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hundertprozentig auszuschließen, sind alternative Beseitigungslösungen für das Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Eine Möglichkeit wäre die gedrosselte Einleitung in die Kanalisation. Hierfür ist ein Rückhalteraum gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen.



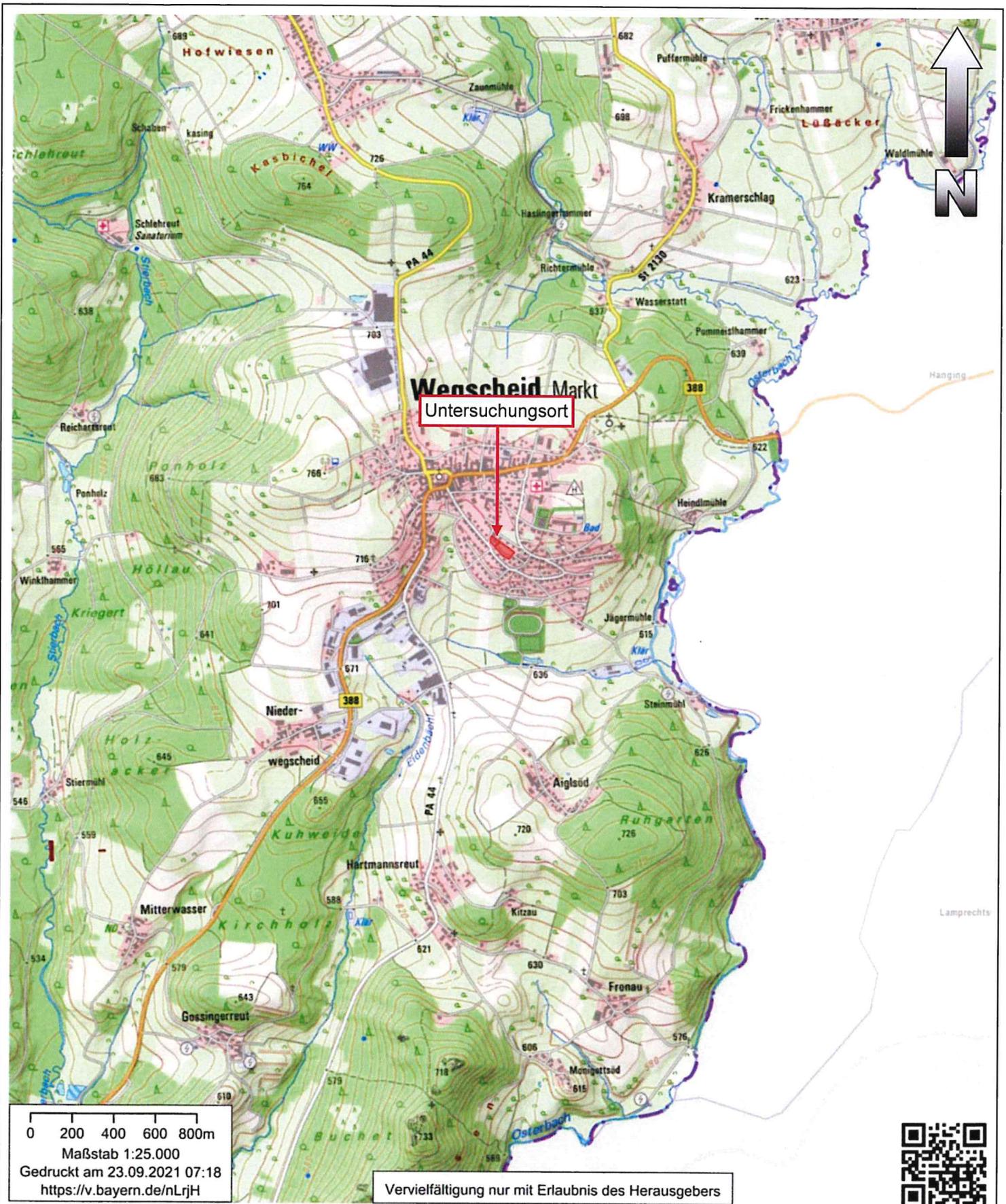
Teilflächen können bei Bedarf auch über eine breitflächige Versickerung auf angrenzenden Grundstücksflächen entwässert werden, da diese Art der Versickerung den natürlichen Verhältnissen entspricht und somit nicht mit einem erhöhten Sickerwasseranfall zu rechnen ist. Die Bemessung der erforderlichen Sickerfläche ist gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 durchzuführen.

**IFB Eigenschenk GmbH**

Dipl.-Geol. Dr. Roland Kunz<sup>1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8)</sup>  
Geschäftsführer

Jonas Böhmer M. Sc.<sup>8)</sup>  
Fachbereichsleiter  
Hydrogeologie/Georisiken

- 1) Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hydrogeologie
- 2) Leiter des Prüflaboratoriums nach DIN EN ISO 17025:2005
- 3) Sachkundiger für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit in kontaminierten Bereichen und Sachkundiger nach DGUV – Regel 101-004, Anhang 6 A (BGR 128)
- 4) Privater Sachverständiger in der Wasserwirtschaft für thermische Nutzung, Bauabnahme Grundwasserbenutzungsanlagen, Beschneigungsanlagen, Eigenüberwachung von Wasserversorgungsanlagen gemäß § 1 VPSW 2010
- 5) zugelassener Probenehmer gemäß §15 Abs. 4 TrinkwV
- 6) Lehrbeauftragter der Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg für Gebäuderückbau: Probenahme, Bewertung, Planung (M1-6a), Masterstudiengang Bauen im Bestand
- 7) Leiter der Untersuchungsstelle gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz
- 8) geprüfter Probenehmer nach LAGA PN 98
- 9) Sachkundiger gemäß TRGS 519



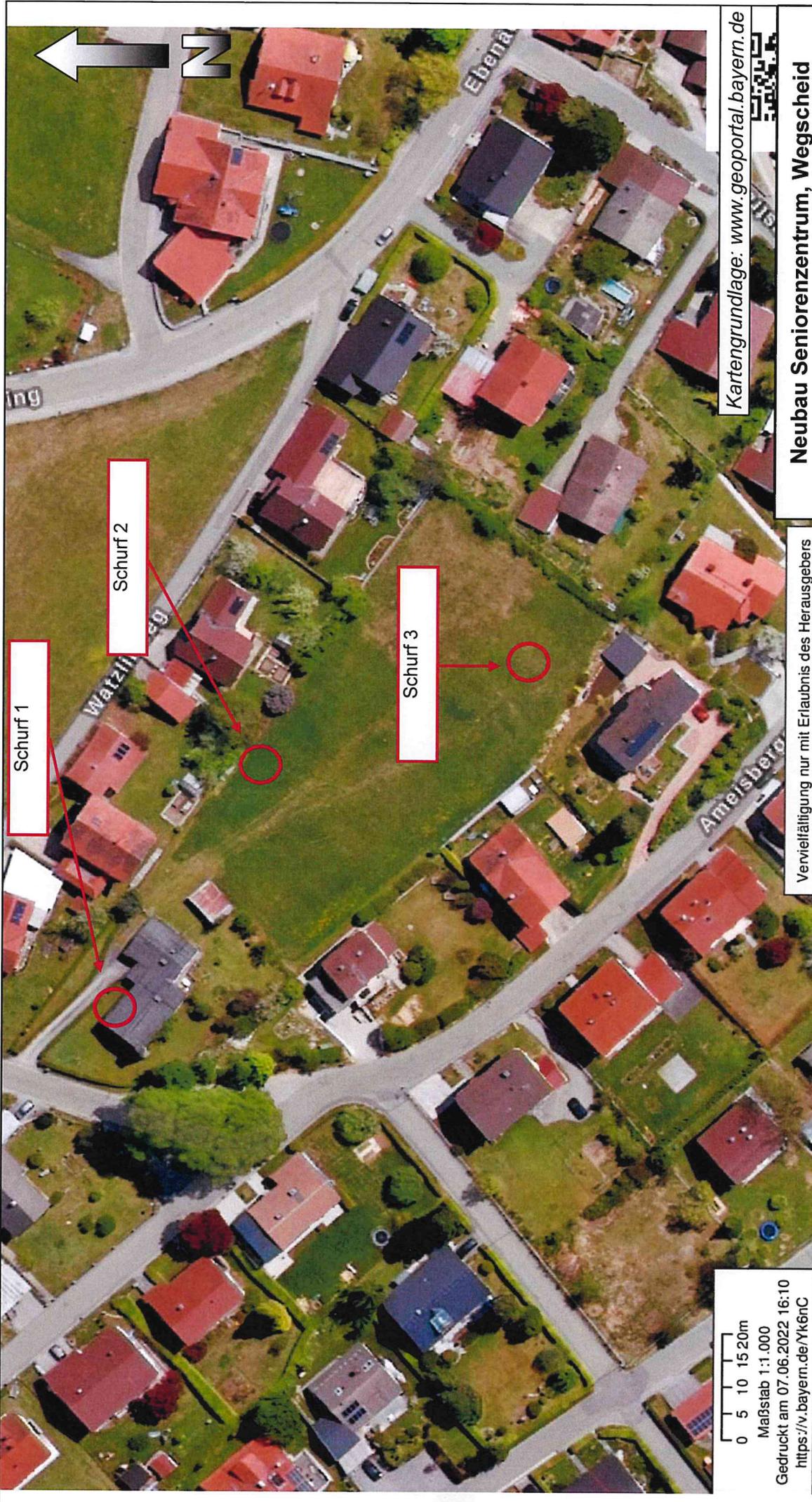
0 200 400 600 800m  
 Maßstab 1:25.000  
 Gedruckt am 23.09.2021 07:18  
<https://v.bayern.de/nLrjH>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

<b>Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid</b>	
<b>Übersichtslageplan</b>	
Auftrag Nr. 3220967-2	
Anlage 1.1	
Datum: 01.09.2022	
Maßstab: 1 : 25.000	
Bearbeiter: J. Böhmer M. Sc.	
	



Kartengrundlage: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



**Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid**

**Luftbildlageplan**

Auftrag Nr. 3220967-22
Anlage 1.2
Datum: 01.09.2022
Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeiter: Jonas Böhmer M. Sc.



Schurf 1

Schurf 2

Schurf 3

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

0 5 10 15 20m  
 Maßstab 1:1.000  
 Gedruckt am 07.06.2022 16:10  
<https://v.bayern.de/Yk6nC>

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022



0 5 10 15 20m  
 Maßstab 1:1.000  
 Gedruckt am 23.09.2021 07:14  
<https://v.bayern.de/zQQc2>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

**Legende:**

- ◆ RKB = Rammkernbohrung
- ▼ DPH = Rammsondierung

	Auftrag: 3220967-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid	
	Bearbeiter: V. Meyer M. Sc.	Anlage: 1.3
	Maßstab: siehe Balken	Datum: 23.09.2021
	<b>Lageplan</b>	



eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220967

Bearbeiter: ABI

Anlage: 2

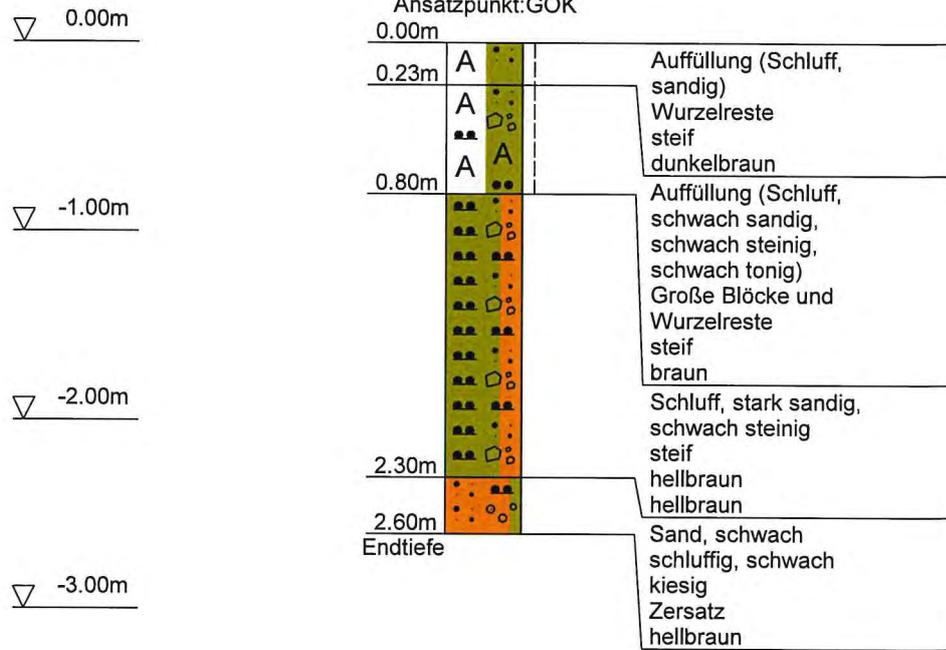
Maßstab: 1: 40

Datum: 17.06.2022

Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023

## Schurf 1

Ansatzpunkt: GOK





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220967

Bearbeiter: ABI

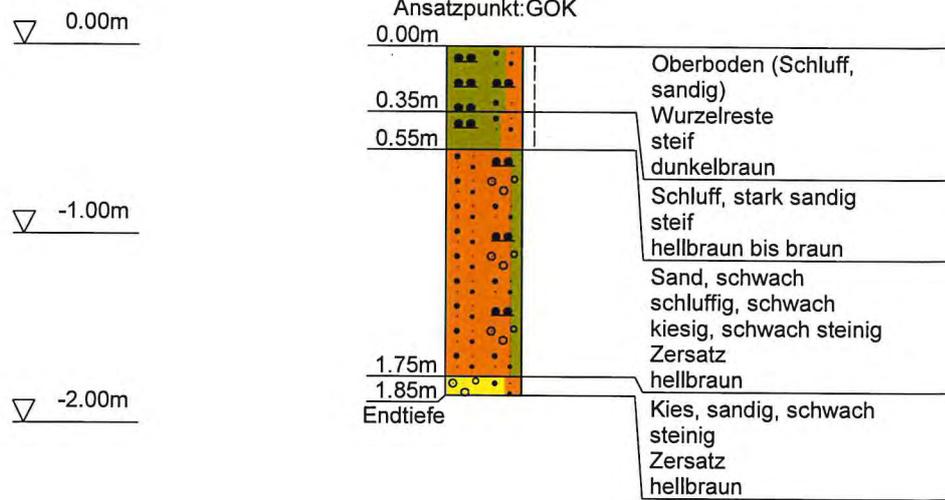
Anlage: 2

Maßstab: 1: 40

Datum: 17.06.2022

Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023

## Schurf 2





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220967

Bearbeiter: ABI

Anlage: 2

Maßstab: 1: 40

Datum: 17.06.2022

Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023

### Schurf 3

Ansatzpunkt: GOK

▽ 0.00m

0.00m

0.15m

0.40m

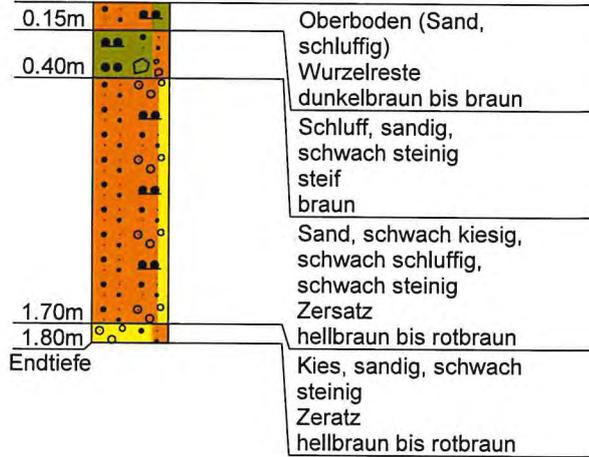
▽ -1.00m

1.70m

1.80m

▽ -2.00m

Endtiefe





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz

Anlage: 3

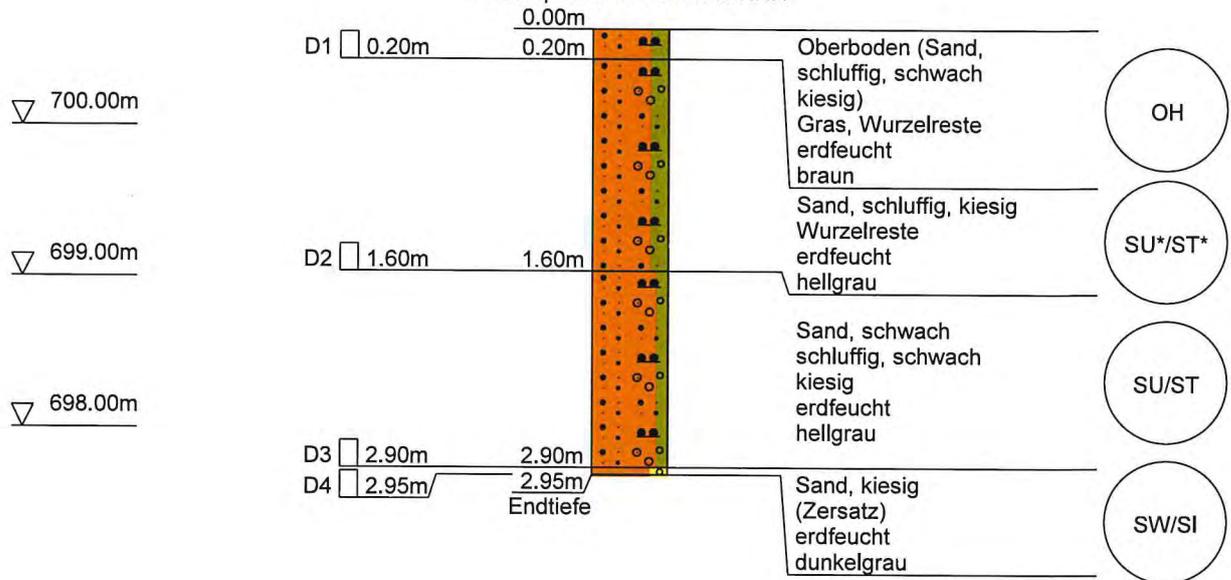
Maßstab: 1: 50

Datum: 20.09.2021

Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023

## RKB 1

Ansatzpunkt: 700.64 m ü. NHN



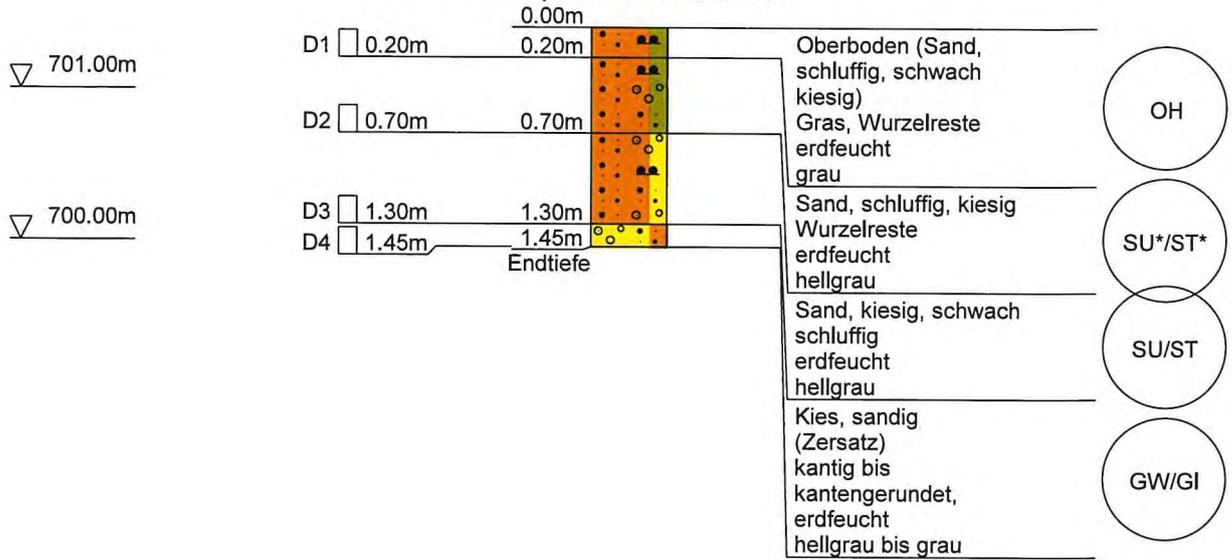


eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid	
Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz	Anlage: 3
Maßstab: 1: 50	Datum: 20.09.2021
<b>Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023</b>	

## RKB 2

Ansatzpunkt: 701.41 m ü. NHN





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C: Hacker/A. Beratz

Anlage: 3

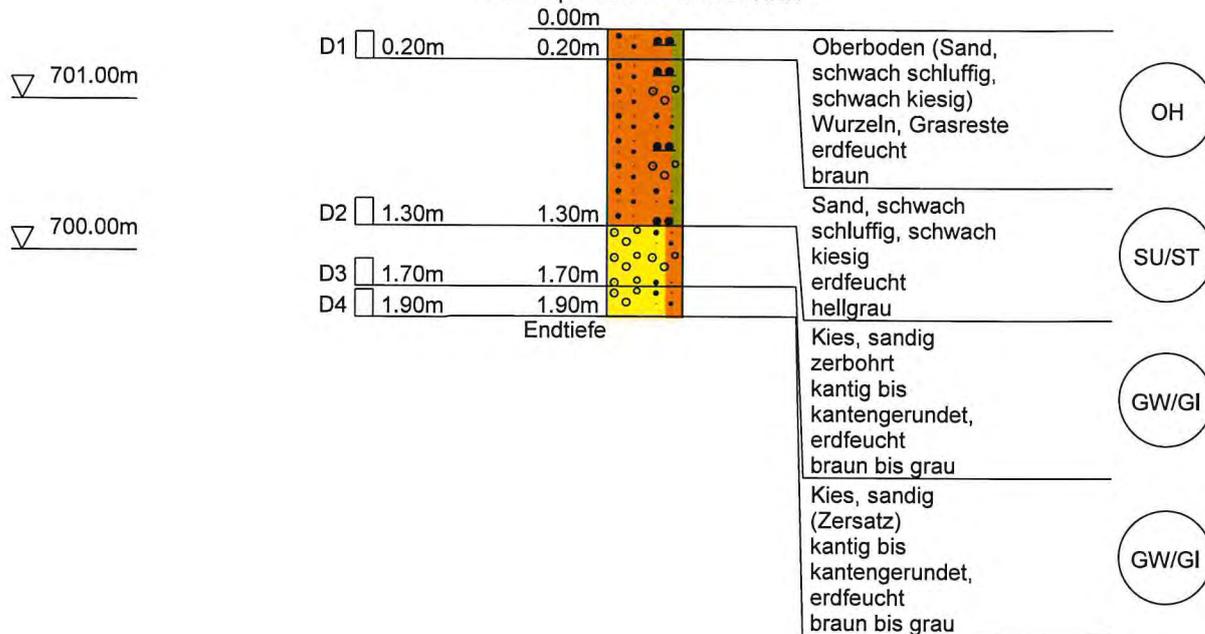
Maßstab: 1: 50

Datum: 20.09.2021

Zeichnerische Darstellung von Bodenprofilen nach DIN 4023

## RKB 3

Ansatzpunkt: 701.47 m ü. NHN





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz

Anlage: 4

Maßstab: 1: 50

Datum: 20.09.2021

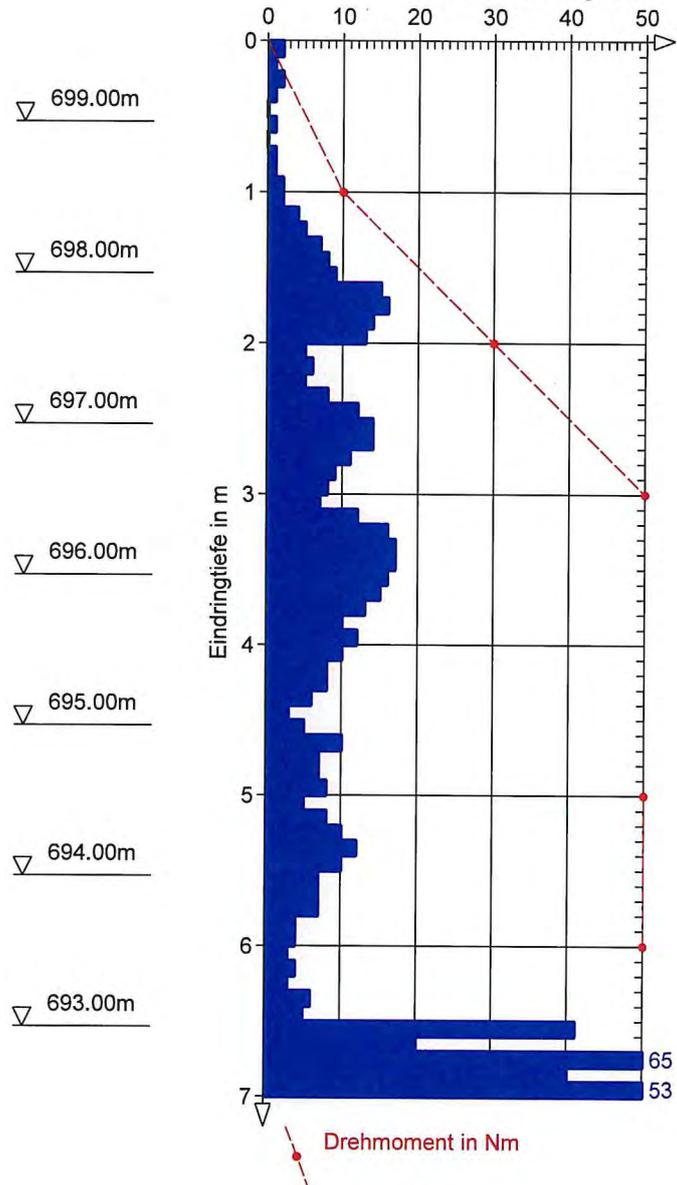
### Rammsondierungen nach DIN EN 22746-2

Tiefe	N <sub>10</sub>	Tiefe	N <sub>10</sub>
0.10	2	6.10	3
0.20	1	6.20	4
0.30	2	6.30	3
0.40	1	6.40	6
0.50	0	6.50	5
0.60	1	6.60	41
0.70	0	6.70	20
0.80	1	6.80	65
0.90	1	6.90	40
1.00	2	7.00	53
1.10	2		
1.20	4		
1.30	5		
1.40	7		
1.50	8		
1.60	9		
1.70	15		
1.80	16		
1.90	14		
2.00	13		
2.10	5		
2.20	6		
2.30	5		
2.40	8		
2.50	12		
2.60	14		
2.70	14		
2.80	11		
2.90	9		
3.00	8		
3.10	7		
3.20	12		
3.30	16		
3.40	17		
3.50	17		
3.60	16		
3.70	15		
3.80	13		
3.90	10		
4.00	12		
4.10	10		
4.20	8		
4.30	8		
4.40	6		
4.50	3		
4.60	5		
4.70	10		
4.80	7		
4.90	7		
5.00	8		
5.10	5		
5.20	8		
5.30	10		
5.40	12		
5.50	10		
5.60	7		
5.70	7		
5.80	7		
5.90	4		
6.00	4		

## DPH 1

Ansatzpunkt: 699.54 m ü. NHN

Anzahl Schläge N<sub>10</sub>





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz

Anlage: 4

Maßstab: 1: 50

Datum: 20.09.2021

Rammsondierungen nach DIN EN 22746-2

Tiefe	N <sub>10</sub>
0.10	1
0.20	1
0.30	2
0.40	1
0.50	1
0.60	0
0.70	2
0.80	1
0.90	1
1.00	1
1.10	5
1.20	6
1.30	4
1.40	6
1.50	3
1.60	5
1.70	4
1.80	3
1.90	7
2.00	10
2.10	12
2.20	14
2.30	12
2.40	13
2.50	11
2.60	14
2.70	100

## DPH 2

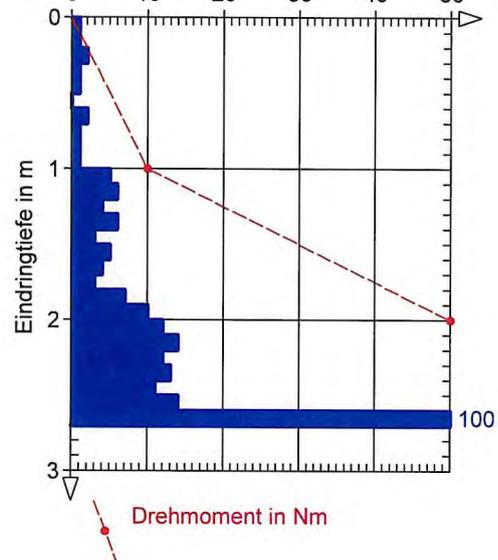
Ansatzpunkt: 699.56 m ü. NHN

Anzahl Schläge N10

▽ 699.00m

▽ 698.00m

▽ 697.00m





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz

Anlage: 4

Maßstab: 1: 50

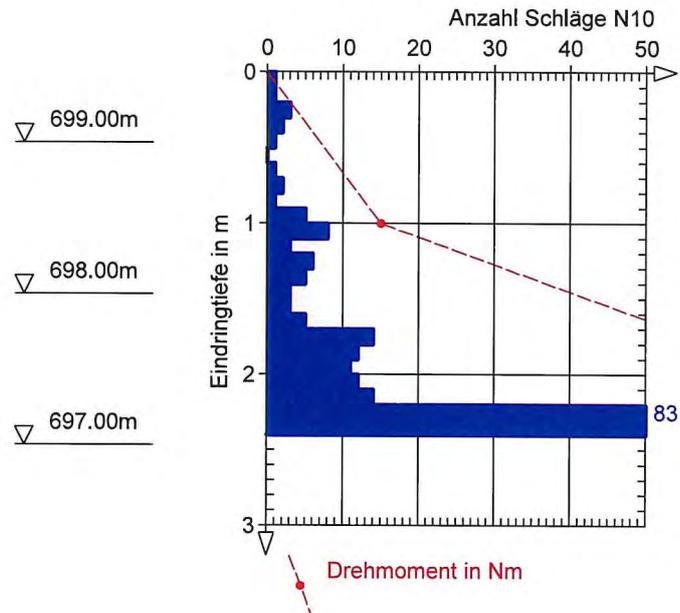
Datum: 20.09.2021

### Rammsondierungen nach DIN EN 22746-2

Tiefe	N <sub>10</sub>
0.10	1
0.20	1
0.30	3
0.40	2
0.50	1
0.60	0
0.70	1
0.80	2
0.90	1
1.00	5
1.10	8
1.20	3
1.30	6
1.40	5
1.50	3
1.60	3
1.70	5
1.80	14
1.90	12
2.00	11
2.10	12
2.20	14
2.30	83
2.40	100

## DPH 3

Ansatzpunkt: 699.47 m ü. NHN





eigenschenk  
LEIDENSCHAFT  
FÜR DAS PROJEKT

Auftrag: 3220962-2 Neubau Seniorenzentrum, Wegscheid

Bearbeiter: C. Hacker/A. Beratz

Anlage: 4

Maßstab: 1: 50

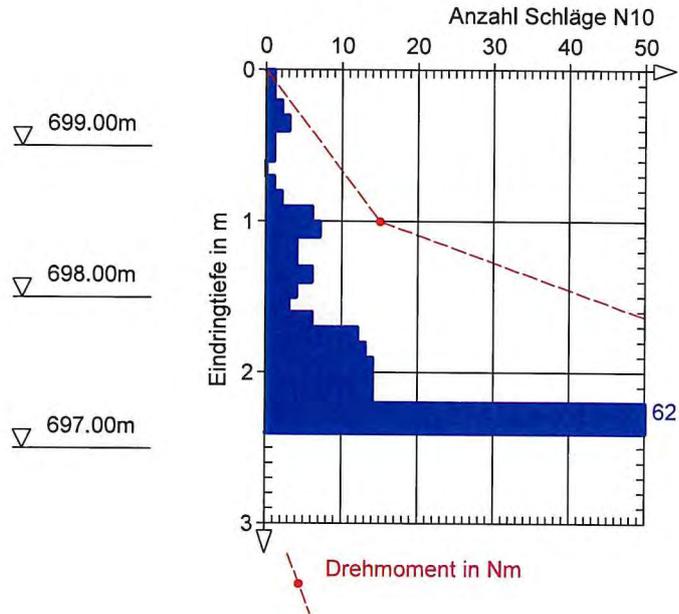
Datum: 20.09.2021

Rammsondierungen nach DIN EN 22746-2

Tiefe	N <sub>10</sub>
0.10	1
0.20	1
0.30	2
0.40	3
0.50	1
0.60	1
0.70	0
0.80	1
0.90	2
1.00	6
1.10	7
1.20	4
1.30	4
1.40	6
1.50	4
1.60	3
1.70	6
1.80	12
1.90	13
2.00	14
2.10	14
2.20	14
2.30	62
2.40	100

### DPH 3 a

Ansatzpunkt: 699.51 m ü. NHN



**Von:** Zeitlhoefler Matthias, IFB Eigenschenk GmbH <[Matthias.Zeitlhoefler@eigenschenk.de](mailto:Matthias.Zeitlhoefler@eigenschenk.de)>

**Gesendet:** Freitag, 13. Januar 2023 11:39

**An:** [wegscheid@sens-bramey.de](mailto:wegscheid@sens-bramey.de)

**Betreff:** RE: Auftrag Nr. 3220967-2 | Projekt Nr. 2021-3114 | Neubau Seniorenzentrum Wegscheid

Sehr geehrter Herr Herrmann,

wie telefonisch besprochen nehmen wir zur Anfrage der Gemeinde Wegscheid wie folgt Stellung:

Zwar kann die Sickerfähigkeit des Bodens in unterschiedlichen Tiefen variieren, für den vorliegenden Fall lassen sich hieraus jedoch aus folgenden Gründen keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf die Unterlieger ableiten:

1. Das im Bereich der geplanten Abgrabung anfallende Niederschlagswasser versickert bereits im Ist-Zustand anteilig im Boden, der Rest fließt oberflächlich ab bzw. unterliegt der Evapotranspiration. Die bisherige Niederschlagsmenge wird durch die Abgrabung nicht verändert.
2. Der Abstand zu wasserführenden Schichten (welche im Rahmen der Baugrunderkundung nicht angetroffen wurden) ist für die Sickerfähigkeit des Bodens nicht relevant, lediglich der Durchlässigkeitsbeiwert der Sickerstrecke sowie der hydraulische Gradient beeinflussen die Sickerrate.
3. Im Rahmen der bisherigen Sickerversuche wurden im ungestörten Boden Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen  $9 \cdot 10^{-6}$  und  $6 \cdot 10^{-5}$  m/s ermittelt, welche im Bereich der Spannweite für bewachsenen Oberboden liegen.
4. Sollte durch die Abgrabung ein weniger durchlässiger Tiefenhorizont angeschnitten werden, so würde weniger Wasser versickern und mehr Wasser oberflächlich abfließen. Da gemäß Bauwerksschnitt die Freifläche vor dem Gartengeschoss tiefer liegt als die Grundstücksgrenze zu den Unterliegern, sind keine negativen Auswirkungen durch erhöhten Oberflächenabfluss auf die Unterlieger zu erwarten. Das Wasser würde vielmehr auf der Freifläche einstauen und dort langsam versickern. Eine zeitlich verzögerte Versickerung führt zu einer Vergleichmäßigung des unterirdischen Abflusses und reduziert somit die Gefahr von Bauwerksvernässungen durch Grundwasseraufstau.
5. Sollte durch die Abgrabung ein höher durchlässiger Tiefenhorizont angeschnitten werden, so würde sich voraussichtlich auch in diesem Fall die Sickerrate nicht in relevanter Form erhöhen, da dann die Durchlässigkeit des darüberliegenden grasbewachsenen Oberbodens (siehe Punkt 3) für die Sickerfähigkeit maßgeblich wäre.

Für den unmittelbaren Bereich der Abgrabung liegen keine Sickerversuche vor, sodass die vorgenannten Einschätzungen als orientierend zu betrachten sind. Dennoch kann anhand der zugrunde liegenden allgemeingültigen geohydraulischen Prozesse abgeschätzt werden, ob hierdurch relevante Auswirkungen entstehen oder nicht. Grundsätzlich wäre es möglich im Zuge der Baugrubenarbeiten, mittels Sickerversuchen im Bereich der geplanten Abgrabung die Sickerfähigkeit des Bodens oberflächennah bzw. auf der geplanten Abgrabungstiefe festzustellen und ggf. Anpassungen beim Einbau der Oberbodenschicht innerhalb des Abgrabungsbereichs vorzunehmen.

Wir hoffen, hiermit in ausreichender Form Stellung genommen zu haben. Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen oder Anmerkungen haben, zögern Sie bitte nicht, uns anzurufen.

Freundliche Grüße  
Matthias Zeitlhöfler

**Von:** Boehmer Jonas, IFB Eigenschenk GmbH <[Jonas.Boehmer@eigenschenk.de](mailto:Jonas.Boehmer@eigenschenk.de)>

**Gesendet:** Montag, 27. Februar 2023 16:58

**An:** Wegscheid <[wegscheid@sens-bramey.de](mailto:wegscheid@sens-bramey.de)>

**Cc:** Max Pelczer <[M.Pelczer@schellmann.de](mailto:M.Pelczer@schellmann.de)>

**Betreff:** AW: Bebauungsplanänderung "Ebenäcker" - Deckblatt Nr. 26 "Seniorenzentrum" - Öffentlichkeitseinwand

Sehr geehrter Herr Herrmann,

wie besprochen, habe ich die Einwende von Herrn Escherich geprüft und nehme wie folgt Stellung.

- Bezüglich der als zu gering erachteten Erkundungstiefe und den daraus folgend fehlenden Informationen über die Untergrunddurchlässigkeit in größerer Tiefe verweise ich auf die angehängte Stellungnahme meines Kollegen Herrn Dr. Zeitlhöfler vom 09.01.2023, insbesondere auf die Punkte 4 und 5:
  - Sollten durch die Abgrabung Schichten erschlossen werden, welche geringere Durchlässigkeiten aufweisen als in den Sickerversuchen ermittelt, verringert sich die Sickerrate. Im Bereich der Abgrabung fällt das Gelände nach Abschluss der Arbeiten in Richtung des Seniorenzentrums ein und damit nicht in Richtung der Unterlieger. Der aus der verringerten Sickerrate resultierende Einstau hätte somit keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn.
  - Die im Zuge der Sickerversuche ermittelte Durchlässigkeit liegt im Bereich der Durchlässigkeit eines bewachsenen Oberbodens. Sollte also im tieferen Untergrund eine höhere Durchlässigkeit angetroffen werden, als sie mit den Sickerversuchen ermittelt wurde, ist aufgrund der zu passierenden Oberbodenschicht dennoch nicht mit einer relevanten Zunahme der Sickerrate zu rechnen.
- Da eine tiefergehende Erkundung zwar weitere Erkenntnisse über die Sickerfähigkeit des tieferen Untergrunds liefern würde, diese jedoch voraussichtlich keine neuen Rückschlüsse über die Auswirkungen der Versickerung zulässt, kann auf die zusätzliche Erkundung aus fachgutachterlicher Sicht verzichtet werden.
- Hinsichtlich der Bedenken über die verringerte Sickerstrecke zur Felsoberkante und einen möglichen Aufstau von Sickerwasser vor Gebäuden ist anzumerken:
  - Derzeit ist das Gelände größtenteils unbebaut und bewachsen. Anfallendes Niederschlagswasser fließt daher zum Teil oberflächlich ab, zum Teil sickert es in den Boden ein. Ein Teil des versickerten Wassers wird von den Pflanzen aufgenommen und gelangt über die Evapotranspiration wieder in die Atmosphäre. Der im Boden verbleibende Teil sorgt für die Neubildung von Grundwasser. Das so neugebildete Grundwasser sammelt sich auf einem Stauhorizont (vorliegend Fels) fließt anschließend entsprechend dem Gefälle der Felsoberkante ab. In geringen Mengen sickert ein Teil des Grundwassers auch in den tieferen geklüfteten Felsuntergrund ein. Bestandsgebäude, welche auf Festgestein gegründet wurden, sollten bereits jetzt von diesem Effekt betroffen sein.
  - Derzeit erfolgen die oben erläuterten Prozesse aufgrund des geringen Versiegelungsgrads auf einem Großteil des Grundstücks. Durch die geplante Baumaßnahme nimmt der Versiegelungsgrad des Grundstücks massiv zu. Das auf einem Großteil der versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und nach einer Rückhaltung in den Kanal eingeleitet. Die Grundwasserneubildung und damit auch der Abfluss in Richtung Unterlieger wird auf dem Grundstück dadurch deutlich verringert. Das auf Flächen, welche nicht an den

Kanal angeschlossen sind, anfallende Niederschlagswasser wird auf angrenzenden Grünflächen breitflächig über eine bewachsene Oberbodenschicht versickert, was annähernd der derzeit stattfindenden natürlichen Versickerung entspricht.

- Nach Abschluss der geplanten Maßnahme ist somit ein deutlich geringerer Sickerwasseranfall auf dem Felshorizont als im Urzustand zu erwarten, sodass nicht davon auszugehen ist, dass es zu einem verstärkten Abfluss bzw. Aufstau von Grundwasser im Bereich der Unterlieger kommt.

Durch die Abgrabung sind somit hinsichtlich des Sickerwasseranfalls keine negativen Auswirkungen auf Unterlieger zu erwarten. Auf weitere Erkundungen kann daher aus fachgutachterlicher Sicht verzichtet werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung (0151 19778606).

Mit freundlichen Grüßen

M. Sc. Jonas Böhmer

Seniorenzentrum Wegscheid  
Grundlagen zur Niederschlagsentwässerung  
(Aktualisierung vom 24.01.2023)

---

**Situation und Aufgabenstellung:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 07.07.2022 beschlossen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend den Vorgaben des Herrn Ingenieurs Alfons Andorfer (E-Mail vom 20.07.2022 und 06.07.2022) zu erfolgen hat.

Bezüglich des entwässerungstechnischen Teils zur Versickerung wird hiernach als Grundlage die Jährlichkeit von 30 Jahren ( $n = 0,03$ ) und eine Kunststoffrigole vorgegeben. Es sind Erweiterungsflächen für die Rigolen zu planen und der Abfluss von den höherliegenden nördlichen Nachbargrundstücke zu bewerten. Außerdem hat noch eine Prüfung auf die schadlose Versickerung für die südlichen Nachbargrundstücke zu erfolgen.

Gemäß E-Mail vom 06.07.2022 wurde als Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal der Schacht S 527 empfohlen, da diese Haltung mit einem ausreichenden Gefälle zum Hauptsammler in der Ameisbergstraße entwässert.

Zur Entwässerung wurden nachfolgende Kriterien vorgegeben:

1. Entwässerung der beiden Grundstücke (Baugrundstück) im Trennsystem. Schmutzwasser ohne Einschränkung in den o.g. Einleitungsschacht S527 einleiten.
2. Niederschlagswasser nach Rückhaltung über einen Drosselschacht mit einer Rohrblende auf 5 l/s gedrosselt in den vorh. Schacht S 527 einleiten.

Zusätzlicher Hinweis: Der Drosselabfluss von 5 l/s entspricht in etwa der ursprünglichen Regenspende für ein 1-jähriges Regenereignis für die beiden Grundstücke (Baugrundstück) mit der gem. B-Plan vorgesehenen Bebauung.

Eine gezielte Versickerung größerer Anteile der anfallenden Niederschlagswassermengen wird ausgeschlossen, da die Durchlässigkeitsbeiwerte zwar günstig sind, und daraufhin in ersten Konzepten eine Rigolenanlage geplant wurde, jedoch gemäß Abstimmungen mit dem Bodengutachter aufgrund von Grundwasserströmen auf dem unterhalb liegenden Felshorizont negative Auswirkungen auf unterhalb liegende Grundstücke nicht gänzlich

ausgeschlossen werden können (siehe Anlage B).

Daher soll das Niederschlagswasser in einer Rückhaltung zwischengespeichert und gedrosselt auf 5 l/s in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet werden, wobei bei der Dimensionierung der Rückhaltung eine 30-jährliche Bemessungshäufigkeit anzusetzen ist (Vorgabe durch Markt Wegscheid).

Eine ungezielte und breitflächige Versickerung der südlichen Gehwege und Terrassen mit recht kleinen befestigten Flächen wird allerdings als unschädlich angesehen. Im ursprünglichen, nahezu unbebauten Zustand des Grundstückes sind die gesamten anfallenden Regenwassermengen teilweise versickert und teilweise ungeordnet über die Grundstücksgrenzen abgeflossen.

Die Dach- und Verkehrsflächen werden nun über ein Regenrückhaltesystem gedrosselt abgeleitet, so dass bei einer breitflächigen Versickerung kleiner Flächenanteile keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke zu erwarten sind.

Das Niederschlagswasser wird also in einer Rückhaltung gespeichert und über eine Drosseleinrichtung (Rohrblende oder besser Regelorgan) auf 5 l/s begrenzt in den vorh. Schacht S 527 eingeleitet. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt dabei etwa 119 m<sup>3</sup> bei konstantem Drosselabfluss. Sollte über eine feste Drosseleinrichtung ohne Regelung abgeleitet werden (nicht konstanter Abfluss), muss der rechnerische Drosselabfluss auf  $2/3 Q_d = 2/3 * 5 = 3,3$  l/s reduziert werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen würde sich dann auf ca. 143 m<sup>3</sup> vergrößern. Für die weiteren Betrachtungen und Darstellungen wird davon ausgegangen, dass ein Regelorgan eingesetzt wird.

Die Berechnung basiert auf dem vereinfachten Verfahren nach Arbeitsblatt DWA-A 117 – „Bemessung von Regenrückhalteräumen“:



Bemessung von Regenrückhalteräumen - vereinfachtes Verfahren nach DWA-A 117

Seniorenzentrum Wegscheid

Entwässerungskonzept (RRB, T = 30 Jahre, Drosselabfluss 5 l/s über Regelorgan)

Projekttitel 2

EINGABE			
Wiederkehrzeit	$T =$	30	a
Überschreitungshäufigkeit	$n =$	0,033333333	1/a
Undurchlässige Fläche	$A_u =$	0,252	ha
Drosselabfluss des Rückhalterumes	$Q_{Dr} =$	5	l/s
Drosselabfluss von vorgeschalteten RRR	$Q_{Dr,V} =$	0	l/s
Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM} =$	0	l/s
Drosselabflussspende	$q_{Dr,R,u} =$	19,84	l/(s·ha)
Fließzeit	$t_f =$	5	min
Abminderungsfaktor	$f_A =$	0,996	-
Zuschlagsfaktor	$f_Z =$	1,15	-

ERGEBNIS			
Maßgebende Regenspende	$r_{D(n)} =$	67	l/(s·ha)
Maßgebende Regendauer	$D =$	180	min
Spezifisches Volumen	$V_{s,u} =$	583,5	m <sup>3</sup> /ha
<b>Erforderliches Rückhaltevolumen</b>	<b><math>V =</math></b>	<b>147,1</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Dauerstufe D	Regenspende $r_{D(n)}$	spezifisches Speichervolumen $V_{s,u}$
[min]	[l/(s·ha)]	[m <sup>3</sup> /ha]
5	763,3	255,5
10	488,3	322,0
15	372,2	363,3
20	305,8	393,2
30	232,2	438,0
45	175,6	481,8
60	143,9	511,7
90	108,5	548,5
120	88,9	569,7
180	67	583,5
240	54,9	578,4
360	41,3	531,1
540	31,2	421,7
720	25,5	280,1
1080	19,2	-47,6
1440	15,7	-410,0
2880	9,7	-2007,8
4320	7,3	-3724,4

24.01.2023

Bramey.Bünemann Ing. GmbH

Otto-Hahn-Straße 18  
44227  
Dortmund

Untergeordnete Flächen, die zur Versickerung gebracht werden:

Fläche (a) südlicher Gehweg mit Terrassen

174 m<sup>2</sup> angeschlossene befestigte Fläche, 200 m<sup>2</sup> Versickerungsfläche, T = 100 Jahre

**Versickerungsbecken Fläche (a)**

undurchlässige Fläche	Au	174	m <sup>2</sup>
	As	200	m <sup>2</sup>
Durchlässigkeit	kf	1,0E-05	m/s
Risikofaktor	fz	1,2	-
Versickerungsleistung	Qs	1	l/s
Bemessungshäufigkeit	n	0,01	1/a
Regenspenden Station		Wegscheid	
<b>D</b>	<b>rD(n)</b>	<b>erf V</b>	<b>Entleerungszeit</b>
[min]	l/s*ha	m <sup>3</sup>	tE [h]
5	763,3	4,4	1,2
10	488,3	5,4	1,5
15	372,2	5,9	1,6
20	305,8	6,2	1,7
30	232,2	6,6	1,8
45	175,6	6,7	1,8
60	143,9	6,5	1,8
90	108,5	5,8	1,6
120	88,9	4,7	1,3
180	67	2,1	0,6
240	54,9	-0,8	-0,2
360	41,3	-7,3	-2,0
540	31,2	-17,8	-4,9
720	25,5	-28,8	-8,0
1080	19,2	-51,8	-14,4
1440	15,7	-75,4	-20,9
2880	9,7	-172,4	-47,9
4320	7,3	-271,5	-75,4
Maximum		6,7	1,8
Einstautiefe t = V / As		0,033	

**Fläche (b) südöstlicher Gehweg (Pflaster) und Wege in wassergebundener Decke**  
**Ca. 200 m<sup>2</sup> angeschlossene befestigte Fläche, Versickerungsfläche 200 m<sup>2</sup>, T = 100**  
**Jahre**

**Versickerungsbecken Fläche (b)**

undurchlässige Fläche	Au	200	m <sup>2</sup>
	As	200	m <sup>2</sup>
Durchlässigkeit	kf	1,0E-05	m/s
Risikofaktor	fz	1,2	-
Versickerungsleistung	Qs	1	l/s
Bemessungshäufigkeit	n	0,01	1/a
Regenspenden Station		Wegscheid	
<b>D</b>	<b>rD(n)</b>	<b>erf V</b>	<b>Entleerungszeit</b>
[min]	l/s*ha	m <sup>3</sup>	tE [h]
5	763,3	5,1	1,4
10	488,3	6,3	1,8
15	372,2	7,0	1,9
20	305,8	7,4	2,0
30	232,2	7,9	2,2
45	175,6	8,1	2,3
60	143,9	8,1	2,3
90	108,5	7,6	2,1
120	88,9	6,7	1,9
180	67	4,4	1,2
240	54,9	1,7	0,5
360	41,3	-4,5	-1,3
540	31,2	-14,6	-4,1
720	25,5	-25,4	-7,1
1080	19,2	-47,9	-13,3
1440	15,7	-71,1	-19,8
2880	9,7	-167,1	-46,4
4320	7,3	-265,6	-73,8
Maximum		8,1	2,3
Einstautiefe t = V / As		0,041	

### **Aussage Geologie (Anlage B):**

Um negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung hundertprozentig auszuschließen, sind alternative Beseitigungslösungen für das Niederschlagswasser in Betracht zu ziehen. Eine Möglichkeit ist die gedrosselte Einleitung in die Kanalisation. Hierfür ist ein Rückhalteraum gemäß DWA-Arbeitsblatt A 117 zu bemessen.

### **Zusammenfassung:**

Die Bodenverhältnisse sind hinsichtlich der Durchlässigkeitsbeiwerte als sehr günstig zu bezeichnen. Jedoch sind Gefährdungen benachbarter, unterhalb liegender Grundstücke aufgrund möglicher Grundwasserströme auf dem Felshorizont nicht gänzlich auszuschließen. Demgemäß erfolgt keine gezielte Versickerung. Lediglich die beiden großflächigen Mulden, an die die südlichen bzw. östlichen Gehwege und Terrassen angeschlossen werden dienen der Versickerung kleinerer angeschlossener Flächen. Beide Mulden werden zum Schutz der Eingänge vor eindringendem Wasser für eine 100-jährliche Häufigkeit bemessen unter Berücksichtigung eines Durchlässigkeitsbeiwertes von  $k_f = 10^{-5}$  m/s in Anlehnung an die Empfehlung des Bodengutachters. Die Einstautiefen bei diesen Extremereignissen betragen lediglich 2 cm. Die Mulden werden mit einer Tiefe von 15 cm angelegt, so dass weitere Sicherheiten vorhanden sind. Als Voraussetzung für ein geeignetes Niederschlagswassermanagement muss die Notentwässerung der Dachflächen zwingend nach Norden erfolgen. Dadurch erfolgt auch bei Extremregen zuverlässig kein Abfluss von den Dachflächen auf die Südseite in die beiden Versickerungsmulden.

Die tief liegende Fläche (a) - 697,17 m NHN - liegt unterhalb der Rückstauenebene. Da diese Fläche mit den oben beschriebenen Maßnahmen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden muss, kann hier auf eine wirtschaftlich und bautechnisch aufwändige Errichtung einer Pumpstation für das Niederschlagswasser verzichtet werden. Mit der zuständigen Gemeindeverwaltung wurde abgestimmt, dass auch unterhalb des Schachtes S527 eingeleitet werden kann, damit liegt dann das gesamte Gartengeschoss oberhalb der Rückstauenebene, so dass voraussichtlich auch für das Schmutzwasser keine Pumpstation erforderlich wird.

Für die Entwässerung der weiteren Flächen bleibt als ordnungsgemäße Niederschlagswasserableitung nur die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem abgestimmten Drosselabfluss von 5 l/s, z. B. als Rigolenanlage mit Abdichtung durch ein verschweißtes Foliensystem. Dargestellt hier mit einer Bauhöhe von 1,0 m und einer Fläche von beispielhaft  $12 \times 13,6 = 163,2 \text{ m}^3$ . Das vorhandene Volumen bei einem

Nettovolumenanteil von 95 % in den Rigolen beträgt  $163,2 \times 0,95 = 155,0 \text{ m}^3$ .

Auf dem Grundstück verläuft ein Mischwasserkanal, der im Zuge der geplanten Neubebauung im nördlichen Abschnitt entlang der Grundstücksgrenze und im westlichen Abschnitt neu zu verlegen ist, entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind zu treffen. Im beigefügten Lageplan ist schematisch ein Trassierungsvorschlag enthalten.

Zur Berücksichtigung der Notfließwege oberhalb gelegener bereits bebauter Grundstücke wird zur Ableitung von oberflächlichem Regenwasser eine Kiesmulde mit Anschluss an den vorhandenen MW-Kanal konzipiert.



In dem Lageplan sind blaue Pfeile mit Richtungsangabe als Darstellung der Notfließwege enthalten, die darstellen, wie sich die Fließrichtung ergibt, wenn bei Extremregen das Kanalnetz und Straßenabläufe sowie Rinnen versagen. Grundsätzlich fließt das Wasser in diesem Fall in Richtung der öffentlichen Straße. Ausnahme ist der tief liegende südliche Bereich vor dem Gartengeschoss, der als durchgehend tiefer liegender Bereich keinen oberirdischen Ablauf hat.

Zur Kompensation und Erzielung ausreichender Überflutungssicherheit wurde wie oben beschrieben für diesen Bereich die Bemessung der breitflächigen Versickerung für eine 100-jährliche Bemessungshäufigkeit durchgeführt und darüber hinaus ein Freibord von ca. 13 cm berücksichtigt, so dass hier auch bei Extremregen umfangreiche Sicherheiten gegeben sind, so dass kein Abfluss auf die südlich angrenzenden Nachbargrundstücke erfolgt.

**Hinweis: Die Bemessungen erfolgten zunächst lediglich überschläglich im Rahmen einer Voruntersuchung! Detailliertere Angaben sowie die nähere Darstellung der Schmutzwasserableitung erfolgen im Zuge der weiteren Planungsschritte.**

**Die Regenspenden wurden dem aktuellen Starkregenatlas „KOSTRA 2020“ des DWD entnommen.**

**Rechtzeitig vor Baubeginn sollten die Lagen und Höhen des vorhandenen Mischwasserkanals aktuell kontrolliert und aufgemessen werden.**

Dortmund, 24.01.2023

**Bramey.Bünemann Ingenieure GmbH**

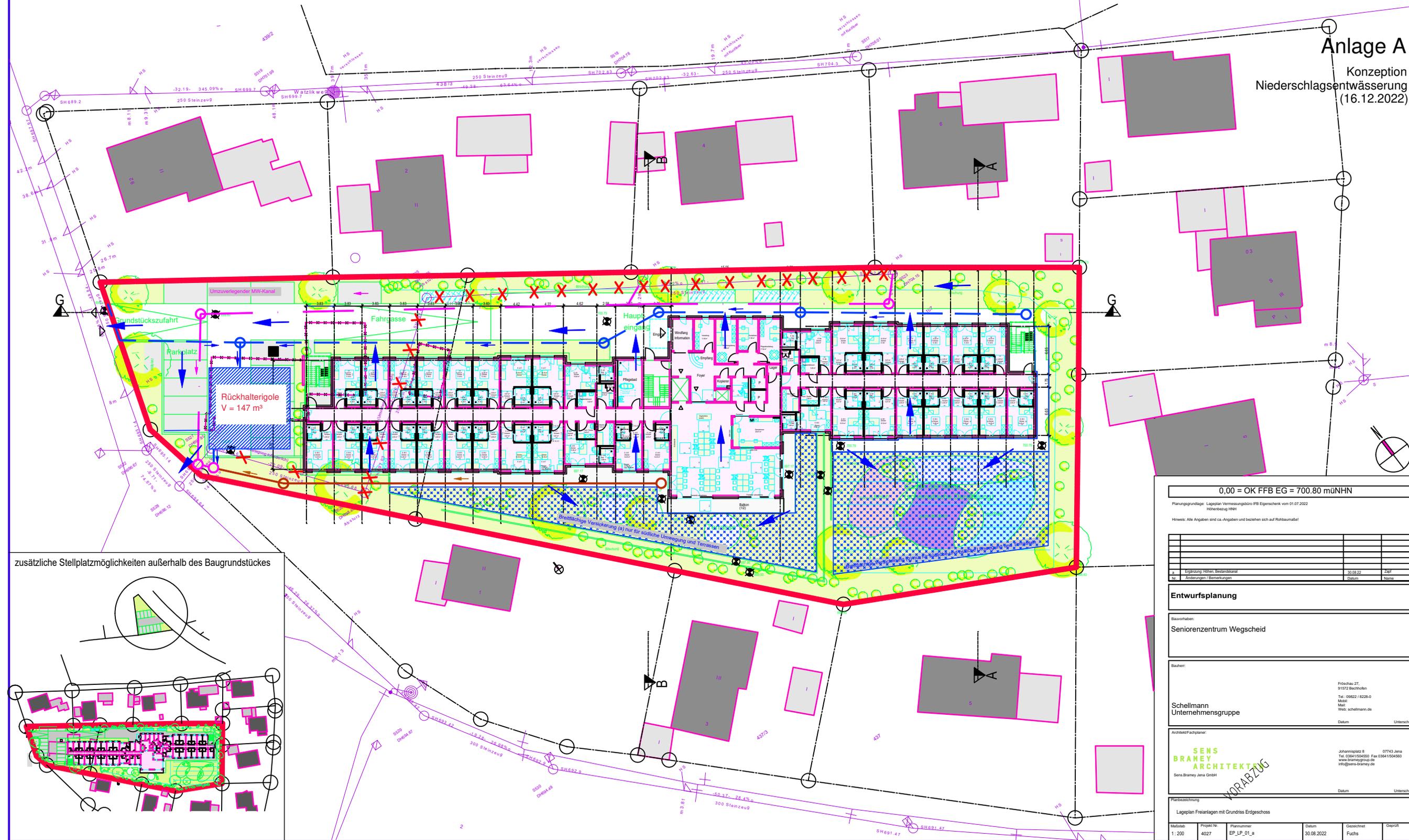
Anlagen:

Anlage A: Lageplan Freianlagen mit Konzeption Niederschlagsentwässerung vom 16.12.2022

Anlage B: Hydrologischer Bericht IFB Eigenschenk GmbH vom 05.09.2022

# Anlage A

Konzeption  
Niederschlagsentwässerung  
(16.12.2022)

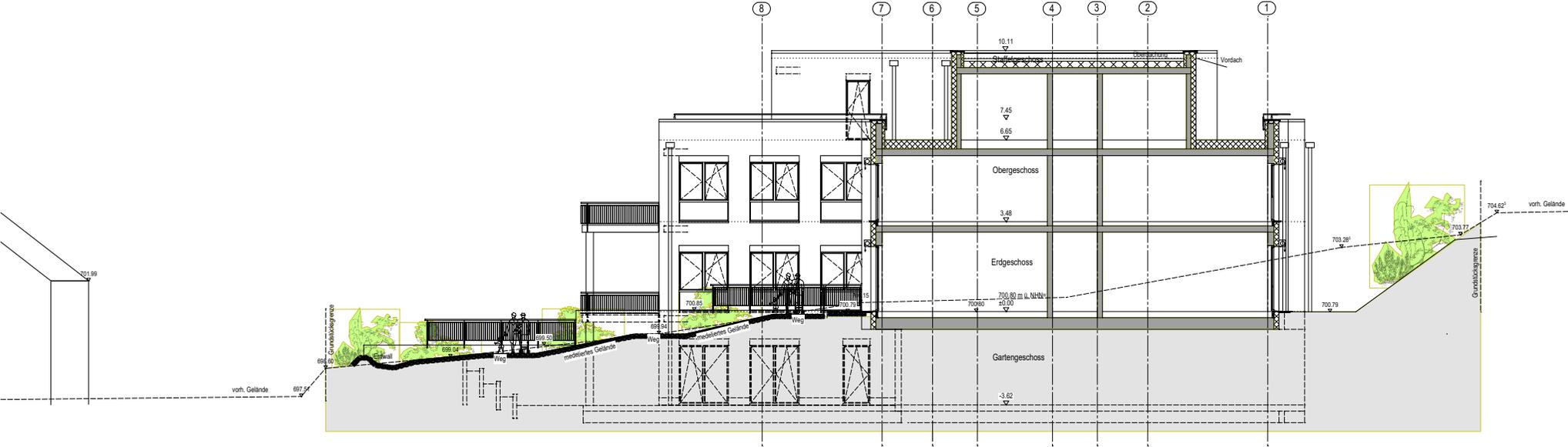


zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten außerhalb des Baugrundstückes



0,00 = OK FFB EG = 700.80 müNNH			
Planungsgrundlage: Lageplan Vermessungsbüro PB Eggerschek vom 01.07.2022 Höhenbezug NNH			
Hinweis: Alle Angaben sind ca.-Angaben und beziehen sich auf Rohbaumaß!			
<b>Entwurfsplanung</b>			
Bauherr: Seniorenzentrum Wegscheid			
Bauherr: Schellmann Unternehmensgruppe			
		Fritschau 27, 91572 Bechtholz Tel.: 09822 / 8228-0 Mobil: Mail: schellmann.de Datum: _____	Unterschrift: _____
Architekt/Fachplaner: <b>SENS BRANEY ARCHITEKTEN</b> Sens Braney Jena GmbH			
		Johannsplatz 8 07743 Jena Tel.: 03641 504500 Fax 03641 504560 www.sensbraney.de info@sensbraney.de Datum: _____	Unterschrift: _____
Planbezeichnung Lageplan Freianlagen mit Grundriss Erdgeschoss			
Maßstab 1:200	Projekt Nr. 4027	Plannummer EP_LP_01_a	Datum 30.08.2022
		Geszeichnet Fuchs	Geprüft _____

Anlage 8  
 Schnitt durch Gelände im Bereich des Nachbaranwesens Flurnummer 437



**Bauvorhaben** : **Seniorenzentrum Wegscheid**  
**Adalbert – Stifter – Straße 31, 94110 Wegscheid**

**Antragsteller** : **Schellmann Unternehmensgruppe**  
**Fröschau 27**  
**91572 Bechhofen**

## **Anlage 1 – Betriebsbeschreibung**

### ***Standort, Grundstück***

Das zu bebauende Grundstück an der Adalbert – Stifter – Straße 31, Flurstück 437/2 und 437/5, in Wegscheid soll mit einem Seniorenzentrum mit 72 Betten und 12 Wohnungen für Betreuten Wohnungen sowie einer Tagespflege mit 25 Plätzen beplant werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ebenäcker“, welcher eine Änderung erfahren soll.

In der näheren Umgebung befindet sich ein Krankenhaus, eine Schule und Wohnbebauung. Die bestehende Kirche auf dem Baugrundstück wurde im Mai 2021 offiziell entwidmet und soll im Zuge der Neubaumaßnahme abgebrochen werden.

### ***Nutzung***

Das geplante Seniorenzentrum wird optisch durch Fassadenrücksprünge und -versätze in drei Gebäudebereiche (siehe Anlage Lageplan) gegliedert. Der Mittelteil dient ausschließlich den Bewohnern und Besuchern als zentraler Zugang mit Verwaltungs-, Aufenthalts-, Therapie- und Gemeinschaftsbereich.

#### ***Gartengeschoss:***

- Tagespflege mit Zugang zum abgesenkten Gartenbereich
- das abfallende Gelände wird durch eine Böschung und abgetreppte Terrassierung mit Intensivbegrünung abgefangen
- der Küchentrakt ist ebenfalls zum Garten ausgerichtet, um für eine natürliche Belüftung und Belichtung zu sorgen
- Aufenthalts-, Umkleide- und Waschräume für Pflege-, Tagespflege- und Küchenpersonal
- Funktionsräume (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elt), Lager, Hausmeister, Reinigung

#### ***Erdgeschoss:***

- zentraler Zugang mit Verwaltung, Sozialdienst, Pflegedienst und Einrichtungsleitung
- 2 Hausgemeinschaften mit insgesamt 36 Einzelzimmern (davon 9 (25 %) Rollstuhlfahrer)
- Gemeinschaftsbereich der Bewohner mit Küchenzeile und Balkon sowie Dienstzimmer
- Funktionsräume innerhalb der Hausgemeinschaftsbereiche

#### ***Obergeschoss:***

- Andachtsraum, welcher für die Gemeinde ebenfalls als Kirchenraum nutzbar ist
- Therapieräume, welche kombiniert werden können

- 2 Hausgemeinschaften mit insgesamt 36 Einzelzimmern (9 Stück (25 %) Rollstuhlfahrer)
- Gemeinschaftsbereich der Bewohner mit Küchenzeile und Balkon sowie Dienstzimmer
- Funktionsräume innerhalb der Hausgemeinschaftsbereiche

*ingerücktes Staffelgeschoss:*

- 12 Wohnungen für Betreutes Wohnen (3 Stück (25 %) Rollstuhlfahrer) mit Dachterrassen
- Zuwegung auf der Nordseite mit Vordach

**Bauart**

Bei dem Neubau handelt es sich um eine abweichende Bauweise (freistehende Gebäude ohne Grenzbebauung mit Hauslängen über 50m) mit mehrgeschossiger (3 Vollgeschosse zzgl. Kellergeschoss) Ausführung in leichter Hanglage, sodass eine anteilige Raumnutzung des Gartengeschosses möglich ist.

**Materialien Außenfassade, Oberflächen Freianlage**

Der Gebäudekomplex ist als Lochfassade mit Vollwärmeschutz und Putzoberfläche geplant. Die Balkone erhalten ein Geländer. Die größtenteils französischen Fenster erhalten ebenfalls Geländer. Das Staffelgeschoss wird farblich zu den darunterliegenden Obergeschossen abgesetzt. Die Fassade wird zusätzlich durch Farbflächen, die sich über mehrere Etagen- und Fensterbereiche erstrecken, strukturiert.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine Zufahrtsstraße von der Adalbert-Stifter-Straße. Die befestigten Oberflächen der Freianlagen (Terrassen, Zufahrten) werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Die Pkw-Stellplätze sowie Gehwege erhalten versickerungsfähiges Material.

**Stellplätze**

Siehe separater Stellplatznachweis.

**Personalschlüssel**

- vollstationäre Pflege      38 Mitarbeiter im Schichtbetrieb
  - 8 MA früh (täglich von 6:00 bis 14.30 Uhr)
  - 7 MA spät (täglich von 13:30 bis 22:00 Uhr)
  - 2 MA nachts (täglich von 21:30 bis 06:15 Uhr)
- Tagespflege                8 Mitarbeiter (werktags von 8:00 bis 16:00 Uhr)
- Küche                        7 Mitarbeiter (täglich von 6:30 Uhr bis 18:30 Uhr)
- Reinigung                  6 Mitarbeiter (werktags von 8:00 Uhr bis 16:00 Uhr)
- Hausmeister                1 Mitarbeiter (werktags von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr)

---

***Anlieferung, Zu- und Abfahrten der Parkplätze***

Die Anlieferungen beschränken sich auf die werktäglichen Arbeitszeiten von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr.

Die An- und Abfahrten zu den Parkplätzen sind bewohner- und besucherabhängig. Fahrvorgänge während der Nachtzeiten sind nicht vorgesehen.

aufgestellt: Stephan Herrmann

***Stephan Herrmann***

.....

Entwurfsverfasser

unter Einbeziehung der Angaben des Bauherrn

Stand: 16.12.2022

alphabet. Reihenfolge	täglich	2x / 1 Woche	1x / 1 Woche	1x / 2 Wochen	Anfahrten
Arzt	x				1
Besucher	x				5
Krankentransport		x			1
Lebensmittel-Allgemein			x		1
Lebensmittel-Bäcker	x				1
Lebensmittel-Metzger		x			1
Mitarbeiter					8 7 2 8 7 1
Müll-Altpapier			x		1
Müll-Bio			x		1
Müll-Gelber Sack			x		1
Müll-Rest			x		1
Tagespflege	x				3
Wäsche		x			1

**Bauvorhaben** : **Neubau Seniorenzentrum Wegscheid  
Adalbert-Stifter-Straße 31 in 94110 Wegscheid**

**Bauherrin** : **Schellmann Projekt Wegscheid GmbH  
Fröschau 27  
91572 Bechhofen a.d.H.**

Vorhaben-Nr. : 4027

## **Erläuterung Flächen für die Feuerwehr zum Deckblatt 26**

### **1. Auflistung geltender Vorschriften:**

#### Gesetze/Verordnungen:

- Bayerische Bauordnung - BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022

#### Technische Regeln:

- Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007

### **2. Rettungswege:**

Bei dem vorliegenden Sonderbau ist gemäß Artikel 31 (3) BayBO der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Aufgrund der besonderen Art und Nutzung des Neubaus zum Zweck der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, erfolgt der 1. und 2. Rettungsweg baulich (keine Anleiterstellen für Hubrettungsfahrzeuge). Die baulichen Rettungswege werden über das Haupttreppenhaus in Gebäudemitte und die Außentreppen an den 2 Gebäudegiebeln hergestellt.

### **3. Flächen für die Feuerwehr**

Flächen für die Feuerwehr sind in der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 geregelt.

Gemäß Lageplan zum Deckblatt 26 befindet sich nördlich vor dem Gebäude eine Feuerwehrezufahrt auf dem Grundstück bis zur Gebäudemitte. Am Ende der Zufahrt wird vor dem Haupttreppenhaus (Gebäudemitte) eine Bewegungsfläche von mindestens 7,00 x 12,00 m ausgebildet. Von hier aus ist das Haupttreppenhaus sowie die Außentreppen an den Gebäudegiebeln erreichbar.

Ein Umgang für die Feuerwehr auf der Gebäudesüdseite wird fußläufige durch Gehwege gewährleistet. Diese sind mit einer lichten Breite von  $\leq 1,25$  m auszubilden, bei Türen und Pfeilern genügt eine lichte Breite von 1,00 m.

Eine Feuerwehrezufahrt bzw. Bewegungsflächen auf der Gebäudesüdseite sind nicht erforderlich.

aufgestellt: Stephan Herrmann

***Stephan Herrmann***

.....  
Entwurfsverfasser und Fachplaner Brandschutz  
unter Einbeziehung der Angaben des Bauherrn

Stand: 16.01.2023