

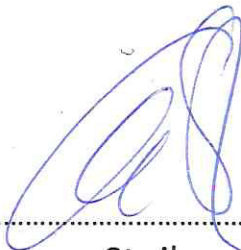
# Bebauungsplan „GE Pölzöd“

Deckblatt Nr.: 4



Markt Wegscheid  
Landkreis Passau

## Endausfertigung



Entwurfsverfasser : Stoiber Georg  
Wegscheid, den 10.12.2018

Planerstellung	E.H.	10.12.2018
1.Änderung		10.06.2019
2.Änderung		
Endausfertigung	E.H.	19.06.2019

**Planungsbüro  
Stoiber** 

• Stoiber Georg  
• Burgstallstraße 27  
• 94110 Wegscheid/Wildenranna  
• Tel.: 0160/94629363  
• georg-stoiber@web.de

• Bauplanung  
• Bauberatung

# Deckblatt Nr. 4

## Zum Bebauungsplan „GE Pölzöd“

Gemeinde : Wegscheid

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern


Anlagen:

- Änderung des Bebauungsplans
- Verfahrensweise
- Begründung

*Wegscheid*

26. Nov. 2019

....., den.....  
(Markt Wegscheid)

  
.....  
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)



# Deckblatt Nr. 4

## Zum Bebauungsplan „GE Pölzöd“

Für den Geltungsbereich des kompletten Bebauungsplanes

### Änderung der planlichen Festsetzungen für den kompletten Bebauungsplan

#### 3.4 Verkehrsflächen



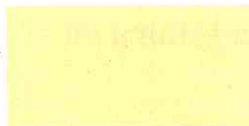
= öffentliche Verkehrsfläche 5.50m breite  
=Wendehammer mit 21.00m Durchmesser



= Versorgungstreifen mit 2.00m/3.00m breite



=Versorgungstreifen aus Rasengittersteine mit 2.00m breite



=Bankett mit 0.50m breite



=Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH (mit Schutzstreifen je 2,0 m beiderseits der Trassenachse)



=20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

### 3.4.4 Ein- und Ausfahrt

Die Ein- und Ausfahrten sind nicht mehr an den Planzeichen im Bebauungsplan gebunden, sondern sind frei wählbar.

Die westliche Zufahrt zum Gewerbegrundstück Fl.Nr. 2446 Gemarkung Wildenranna über der Ferngasleitung ist außerhalb des Schutzstreifenbereichs vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Überfahrt über die Leitung unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und ausreichender Leitungsüberdeckung ( $\geq 1,0$  m) so herzustellen, dass Setzungen und die Bildung von Spurrillen im Bereich der Ferngasleitung ausgeschlossen werden können. Detaillierte Projektunterlagen sind der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstr. 5, 45141 Essen, und MEGAL GmbH, Pölzöd 12, 94110 Wegscheid, Tel. 08592/881-00, vertreten durch die PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen, Tel. 0201/3659-0, zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

## Ergänzung der sonstigen Hinweise

### 2.01 Elektrische Leitungen

#### 2.01.1 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)

Bei geplanten Tiefbauarbeiten in Leitungsnähe sind vor Baubeginn eine Einweisung in die genaue Lage der Leitung durch das Kundencenter Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen, Tel. 09921/955-0, anzufordern und entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitung im Zuge der weiteren Planungen festzulegen.

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitung sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen einen Abstand von 2,50 m zur Trassenachse einhalten. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

#### 2.01.2 Betriebskabel der MEGAL GmbH (im Schutzstreifen 15 m)

Die Lage und Deckung des Betriebskabels ist nicht durchgehend dokumentiert. Dieses Kabel kann sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.



## **2.02 Gasleitungen**

### **2.02.1 Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH** (mit Schutzstreifen je 2,0 beiderseits der Trassenachse)

Bei geplanten Tiefbauarbeiten in Leitungsnähe sind vor Baubeginn eine Einweisung in die genaue Lage der Leitung durch das Kundencenter Regen, Pointenstr. 12, 94209 Regen, Tel. 09921/955-0, anzufordern und entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitung im Zuge der weiteren Planungen festzulegen.

Freigelegte Gasleitungen dürfen erst wieder verfüllt werden, nachdem das Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft hat.

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitung ist von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher müssen einen Abstand von 2,50 m zur Trassenachse einhalten. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

### **2.02.2 Ferngasleitung DN 800 der MEGAL GmbH** (mit Schutzstreifenbreite 15 m)

Die Drainageanlagen im Bereich der Ferngasleitung sind vor Zerstörung zu schützen.

Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze
- die Einleitung von Oberflächenwasser / aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können
- die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern

Nur mit besonderer Zustimmung der Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstr. 5, 45141 Essen, und MEGAL GmbH, Pölzöd 12, 94110 Wegscheid, Tel. 08592/881-00, vertreten durch die PLEdoc GmbH, Gladbecker Str. 404, 45326 Essen, Tel. 0201/3659-0, und Einhaltung deren Auflagen sind statthaft:

- die Freilegung der Leitung
- Niveauänderung im Schutzstreifen
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln und Freileitungen

- die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann

Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtfrei und begehbar bleiben.

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid Europe GmbH / MEGAL GmbH in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch sie in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

#### **2.04 Schallschutz**

Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Wegscheid während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

**Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.**

## Verfahrensweise zur Deckblattänderung Nr. 4 GE Pölzöd

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **06.12.2018** die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am <sup>28.03.2019</sup> ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom <sup>10.12.2018</sup> hat in der Zeit vom <sup>29.03.2019</sup> bis <sup>24.04.2019</sup> stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom <sup>10.12.2018</sup> hat in der Zeit vom <sup>28.03.2019</sup> bis <sup>24.04.2019</sup> stattgefunden
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom <sup>19.06.2019</sup> wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom <sup>08.07.2019</sup> bis <sup>06.09.2019</sup> beteiligt
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom <sup>19.06.2019</sup> wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom <sup>23.07.2019</sup> bis <sup>06.09.2019</sup> öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde <sup>Wegscheid</sup> hat mit Beschluss des Gemeinderats vom <sup>12.09.2019</sup> das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom <sup>19.06.2019</sup> als Satzung beschlossen.

Wegscheid ..... , den **26.11.2019**

(Markt Wegscheid)

  
.....  
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)



7. Ausgefertigt

Wegscheid ..... , den **26.11.2019**

(Markt Wegscheid)

  
.....  
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am <sup>27. Nov. 2019</sup> ..... 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. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wegscheid

**18. Dez. 2019**

..... , den .....

(Markt Wegscheid)

  
.....  
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)





**Änderung des Bebauungsplanes „ GE Pölzöd“ Deckblatt 4**  
Für den Geltungsbereich des kompletten Bebauungsplanes

---

**Begründung**

**1. Anlass**

Der Bebauungsplan „GE Pölzöd“ ist seit dem 11.05.2012 rechtskräftig.

Der Markt Wegscheid hat in der Sitzung am 06.12.2019 beschlossen, dass auf den Geltungsbereich des kompletten Bebauungsplanes ein Wendehammer mit Stichstraße geschaffen wird, Ein- und Ausfahrten frei wählbar sind und die Grünfläche und das westliche Regenrückhaltebecken planerisch angepasst werden soll.

Details für den Geltungsbereich des kompletten Bebauungsplanes

- Stichstraße mit Wendehammer
- Ein- und Ausfahrten frei wählbar
- Grünflächen planerisch angepasst
- Regenrückhaltebecken planerisch angepasst
- Leitungstrassen angepasst

**2. Umfang**

Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ GE Pölzöd“ werden in Bezug auf den Geltungsbereich des kompletten Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass ein Wendehammer mit Stichstraße geschaffen wird, Ein- und Ausfahrten frei wählbar sind und die Grünfläche und das westliche Regenrückhaltebecken planerisch angepasst werden sollen. Ebenso wird der Hinweis ergänzt, wo die DIN-Vorschriften eingesehen werden können

Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

**3. Begründung**

Der Wendehammer mit der Stichstraße soll geschaffen werden, damit kleinere Parzellen verkauft werden können. Somit haben auch kleinere Betriebe die Möglichkeit Flächen zu erwerben.

Die Ein- und Ausfahrten sollen frei wählbar sein, da nicht vorhersehbar ist, wo später die Zufahrt zum Betrieb ist. Dadurch ist der Bauherr flexibel, wo dieser, seine Ein-und Ausfahrt macht.

Die Gehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze vom Flurstück 2449/4 und Flurstück 2449/1 wird angepasst, da der Grundstreifen derzeit in einem Flurstück liegt.

Das westliche Regenrückhaltebecken hat ebenfalls den Standort gewechselt und wurde im Deckblatt nun berichtet.

**4. Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung berührt. Es ist deshalb das Regelverfahren der Bebauungsplanänderung durchzuführen.



Durch das Deckblatt wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht beeinflusst, dass hierfür ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Für Boden, Wasser bzw. Klima/Luft bleiben die Umweltauswirkungen gleich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die GRZ und damit die zulässige Versiegelung gleichbleibend ist. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind die Umweltauswirkungen gleichbleibend gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die gleiche Fläche beansprucht wird und die zulässige Versiegelung ebenfalls gleichbleibend ist. Der Entzug von Habitats Fläche durch die geplante Bebauung bleibt daher ebenfalls gleich. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für den Menschen stellt das Gebiet Gewerbegebiet dar. Mit der Bebauungsplanänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die geplante Bebauungsplanänderung führt bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligem Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich. Grünordnerische Maßnahmen werden wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Wegscheid

26. Nov. 2019

....., den.....

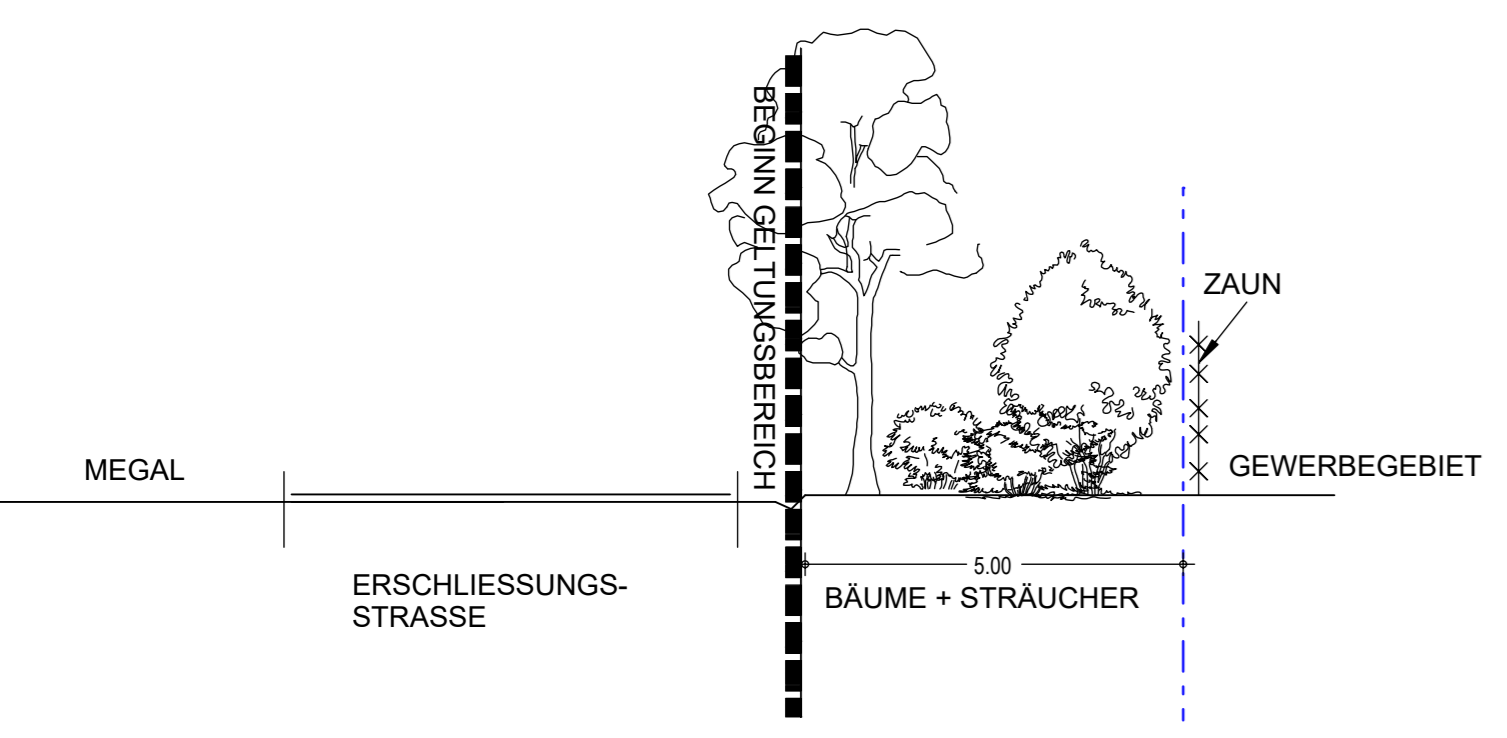
(Markt Wegscheid)



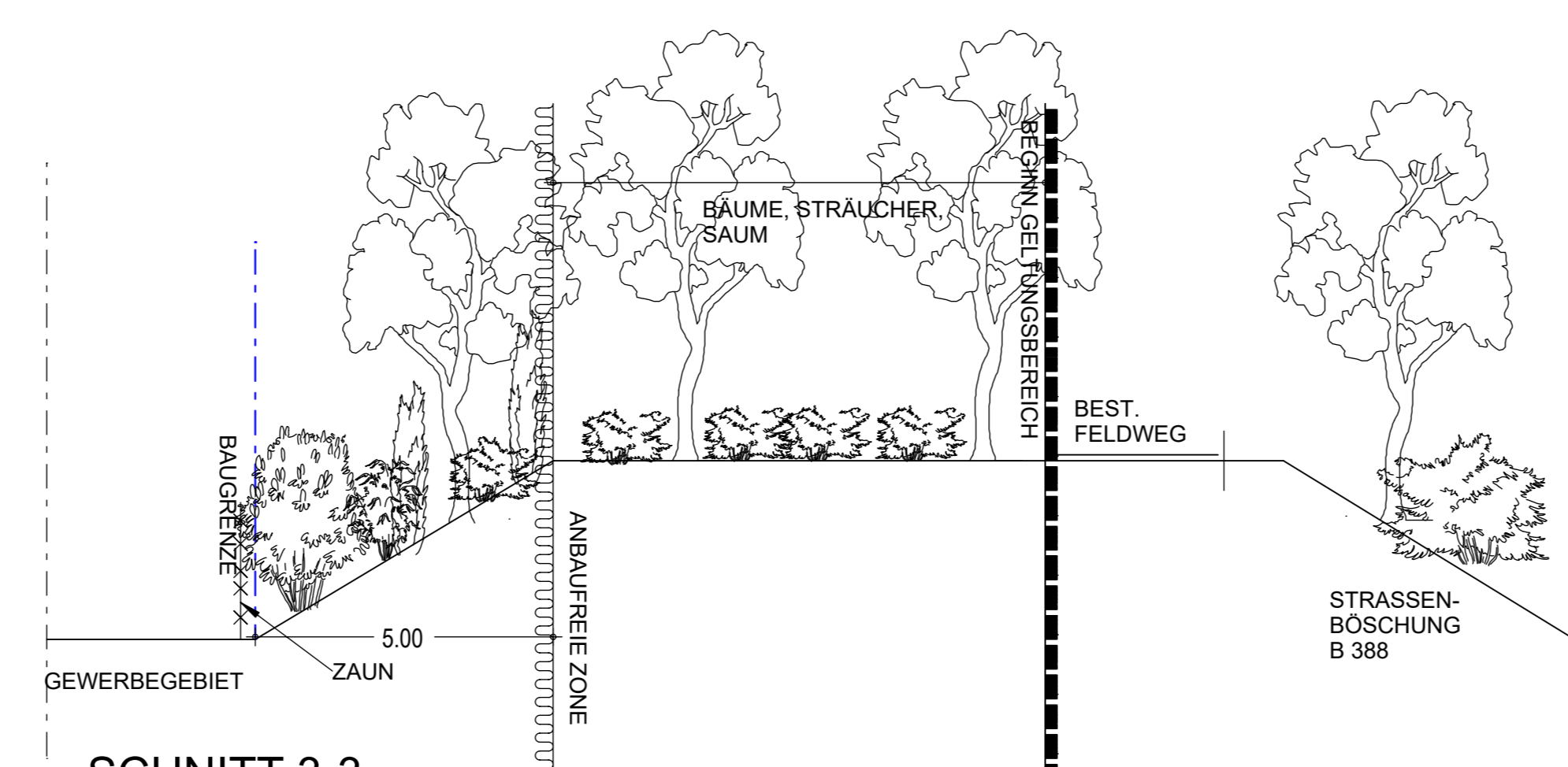
.....  
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)



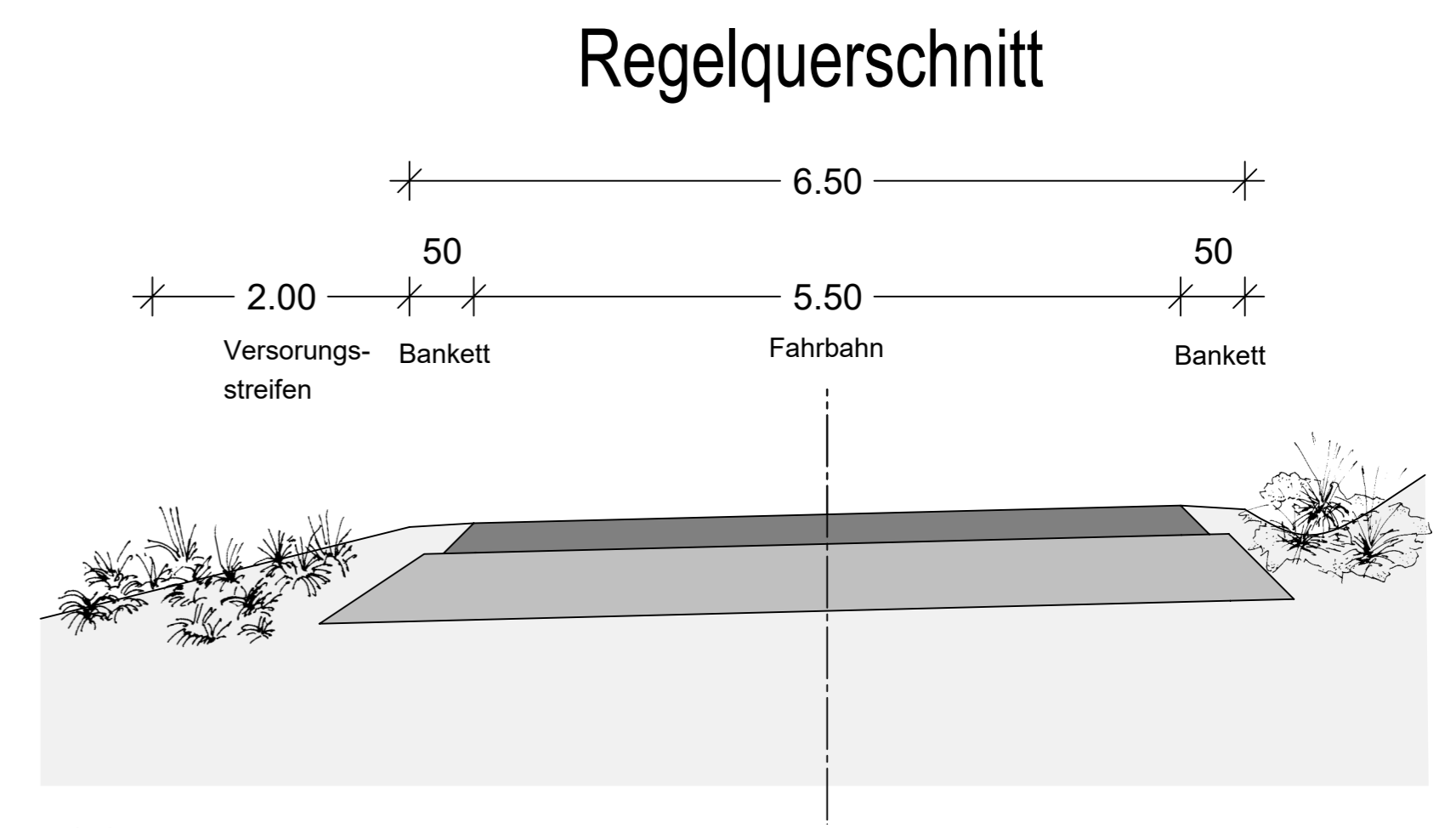




SCHNITT 1-1  
M 1:100

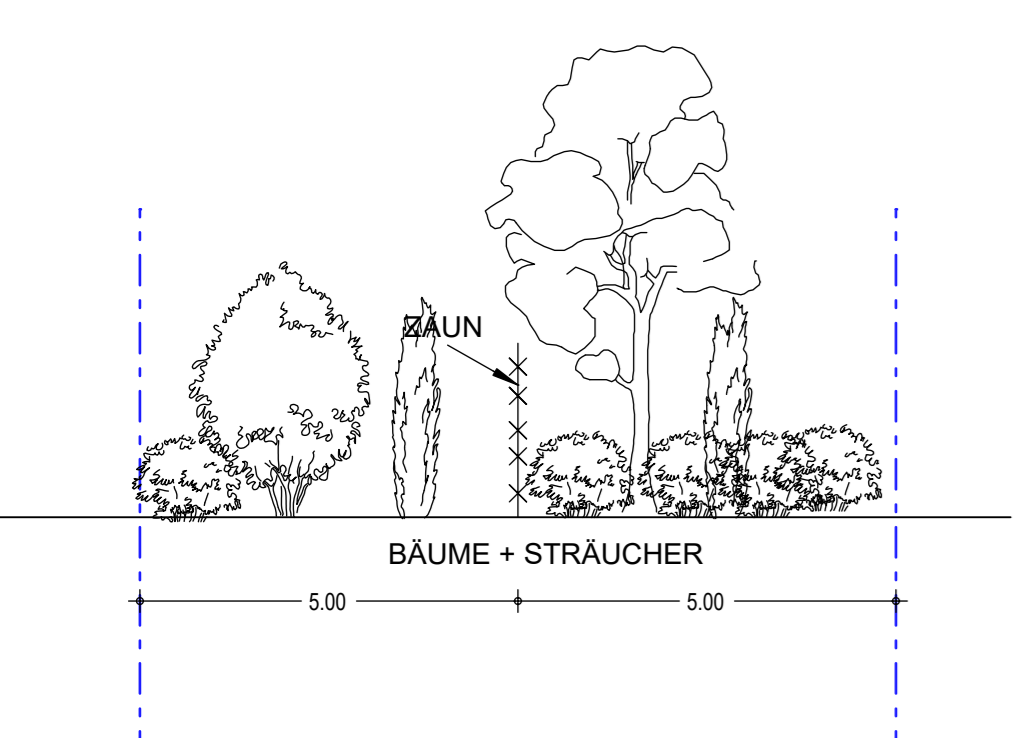


SCHNITT 3-3  
M 1:100



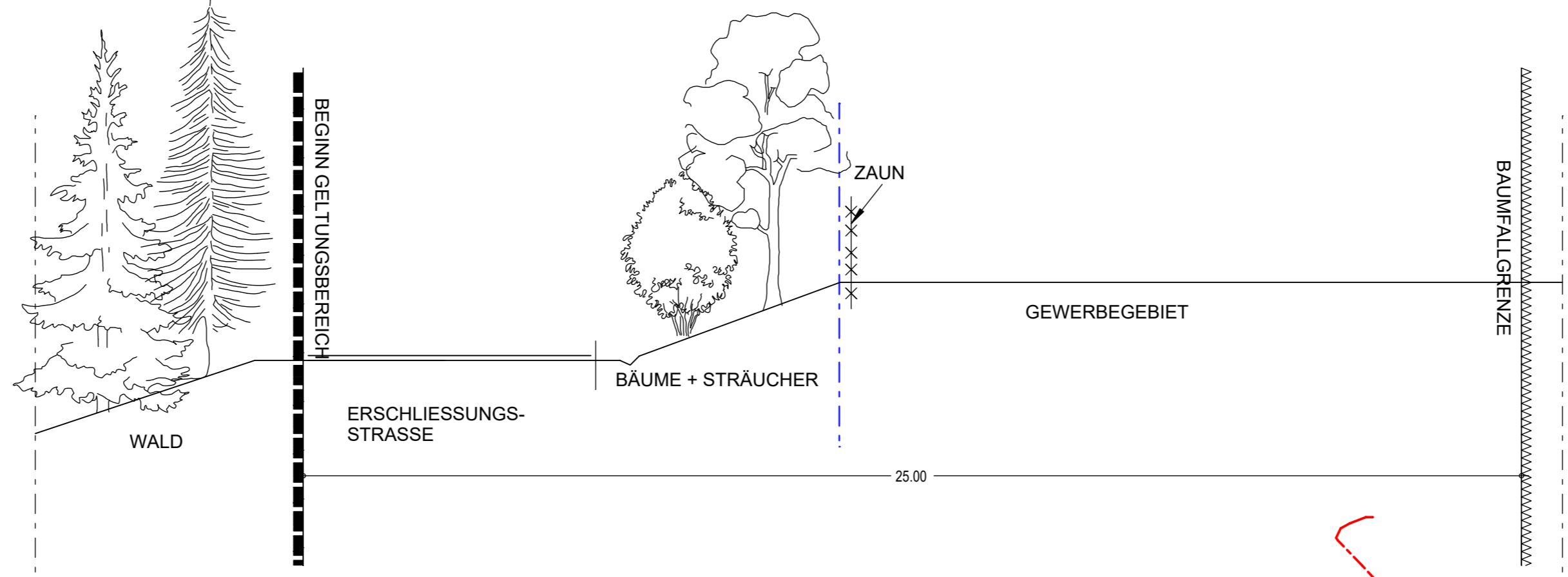
SCHNITT 5-5  
M 1:50

**HINWEIS:**  
DIE SCHNITTE SIND SYSTEMSCHNITTE



SCHNITT 2-2  
M 1:100

Gasleitung der Bayerwerk Netz GmbH  
(mit Schutzstreifen je 2,0 m beiderseits der Trassenachse)  
20-kV-Kabel der Bayerwerk Netz GmbH  
(mit Schutzzonebereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)



SCHNITT 4-4  
M 1:100

Gasleitung der Bayerwerk Netz GmbH  
(mit Schutzstreifen je 2,0 m beiderseits der Trassenachse)  
20-kV-Kabel der Bayerwerk Netz GmbH  
(mit Schutzzonebereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse)



**BEBAUUNGSPLAN M1:1000**

Endausfertigung



**Markt Wegscheid**

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet  
GE Pölzöd  
Deckblatt Nr. 4

Gemeinde: Markt Wegscheid  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern  
Bebauungsplan: M 1 : 1000  
Geländeschnitte: M 1 : 100/1 : 50

Entwurfsverfasser **Planungsbüro Stoiber**

Stoiber Georg, Burgstallstraße 27, 94110 Wegscheid

Markt Wegscheid  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Josef Lampersdorfer

(Datum und Unterschrift)

Planerstellung	E.H.	10.12.2018
1. Änderung		10.06.2019
2. Änderung		
Endausfertigung	E.H.	19.06.2019



# Endausfertigung



## Markt Wegscheid

Bebauungsplan  
Gewerbegebiet  
GE Pölzöd  
Deckblatt Nr. 4

Gemeinde: Markt Wegscheid  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern  
Bebauungsplan M 1 : 1 0 0 0  
Geländeschnitte M 1 : 1 0 0 / 1 : 5 0

Entwurfsverfasser: **Planungsbüro  
Stoiber**

Stoiber Georg, Burgstallstraße 27, 94110 Wegscheid

Markt Wegscheid  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Josef Lampersdorfer

26. Nov. 2019

(Datum und Unterschrift)

Josef Lampersdorfer  
1. Bürgermeister



Planerstellung	E.H.	10.12.2018
1. Änderung		10.06.2019
2. Änderung		
Endausfertigung	E.H.	19.06.2019

## **Änderung des Bebauungsplanes „GE Pölzöd“ durch das Deckblatt Nr. 4 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße (Stichstraße) mit Wendehammer im GE Pölzöd, die freie Wählbarkeit der Ein- und Ausfahrten, die planerische Anpassung der Grünfläche, der Leitungstrassen und des westlichen Regenrückhaltebeckens sowie die Aufnahme eines Hinweises über das Einsehen der DIN-Vorschriften.

### **Verfahrensablauf**

Der Marktgemeinderat beschloss am 06.12.2018, TOP 5, die Änderung des Bebauungsplanes „GE Pölzöd“ durch das Deckblatt Nr. 4. Der Beschluss wurde am 28.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.03.2019 – 24.04.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.03.2019 – 24.04.2019 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 09.05.2019, TOP 3, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23.07.2019 – 06.09.2019 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.07.2019 – 06.09.2019 statt. Gemäß § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid [www.wegscheid.de](http://www.wegscheid.de) – Bauen + Wohnen – Bebauungspläne + Satzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 12.09.2019, TOP 4. Mit der Bekanntmachung am 27.11.2019 tritt das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Pölzöd“ in Kraft.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde, wie gesetzlich auch gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden, Wasser bzw. Klima/Luft“, „Tiere, Pflanzen und Lebensräume“ und „Menschen“ sowie deren Wechselwirkungen. Grundsätzliche Auswirkungen sind durch das Deckblatt Nr. 4 nicht zu erwarten. Durch das Deckblatt Nr. 4 wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht beeinflusst, so dass ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden konnte. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen waren demnach nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der Altlasten und Niederschlagswasserbeseitigung, konnten im Wesentlichen ausgeräumt bzw. in der Planung berücksichtigt werden.



**Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da sich die Änderung nur auf das bestehende Bebauungsplangebiet erstreckt.

Wegscheid, 26.11.2019

MARKT WEGSCHEID



Josef Lamperstorfer

1. Bürgermeister



3

0