

DECKBLATT NR. 7 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ GE – WEGSCHEID NORD “

MARKT: WEGSCHEID
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 7 – Änderungsbereich

- Erweiterung des Baufeldes bei Flur-Nr. 1246
- Integration der westlichen Streuobstwiese in den Bebauungsplan

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	11. April 2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 06.05.2019 bis 31.05.2019
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 03.05.2019 bis 31.05.2019
Billigungs-/Auslegungsbeschluss	06. Juni 2019
Bürgerbeteiligung	vom 16.07.2019 bis 30.08.2019
Trägerbeteiligung	vom 27.06.2019 bis 30.08.2019
Abwägungs-/Satzungsbeschluss	12. September 2019
Bekanntmachung	19. Dez. 2019

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

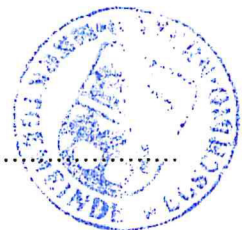
Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Markt Wegscheid

23. Jan. 2020

Wegscheid, den


.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 7

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GE – Wegscheid Nord “

Markt WEGSCHIED
Landkreis PASSAU
Reg.-Bezirk NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 23.04.2019
ergänzt: 07.06.2019
nochmals ergänzt: 17.09.2019



ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbauerobauer@gmx.de

B E G R Ü N D U N G

1.0 ANLASS

Der Bebauungsplan „GE – Wegscheid Nord“ besitzt seit 11.12.2008 Rechtskraft.

In der Zwischenzeit wurden 6 Deckblätter gemacht.

In der Sitzung vom 11. April 2019 hat der Marktrat Wegscheid der 7. Änderung dieses Bebauungsplanes „GE – Wegscheid Nord“ zugestimmt.

2.0 ÄNDERUNGEN

- Bei der Flur-Nr. 1246 wird die Baurechtsfläche vergrößert; die Kompensationsfläche wird weiter westlich angeordnet.
- Bei der Flur-Nr. 1247 wird die westliche Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen (bisher nachrichtliche Übernahme).

3.0 PLANUNGSGEBIET

Der Änderungsbereich enthält folgende Grundstücke:
Flur-Nr. 1246, Gemarkung Wegscheid
Flur-Nr. 1247, Gemarkung Wegscheid

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Flur-Nr. 1250 + 1270, Gemarkung Wegscheid

Im Süden: Engenreutweg (Flur-Nr. 1012)

Im Westen: Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) + 1245, Gemarkung Wegscheid

Im Osten: Gemeindefstraße Flur-Nr. 1270, Gemarkung Wegscheid

4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der Bauwerber der Flur-Nr. 1246 benötigt eine größere Baurechtsfläche. Deshalb soll die Kompensationsausgleich - Streuobstwiese - weiter nach Westen verschoben werden.

In diesem Zusammenhang soll dann die westliche Streuobstwiese – Teil-Kompensation für die Flur-Nr. 1247 – in den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 7 integriert werden (bisher nachrichtliche Übernahme).

Die Bebauungsplan-Erweiterung ist – mit Ausnahme der beiden oben aufgeführten Kompensationsflächen und der Fläche für den Regenwasserrückhalteteich – bereits im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

Somit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes gegeben.

5.0 ERSCHLIESSUNG

Keine Änderungen bei den Erschließungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan – Deckblatt Nr. 4

- Straßen
- Wasserversorgung
- Löschwasser

Abwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird über eine private Druckleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

Regenwasserbeseitigung:

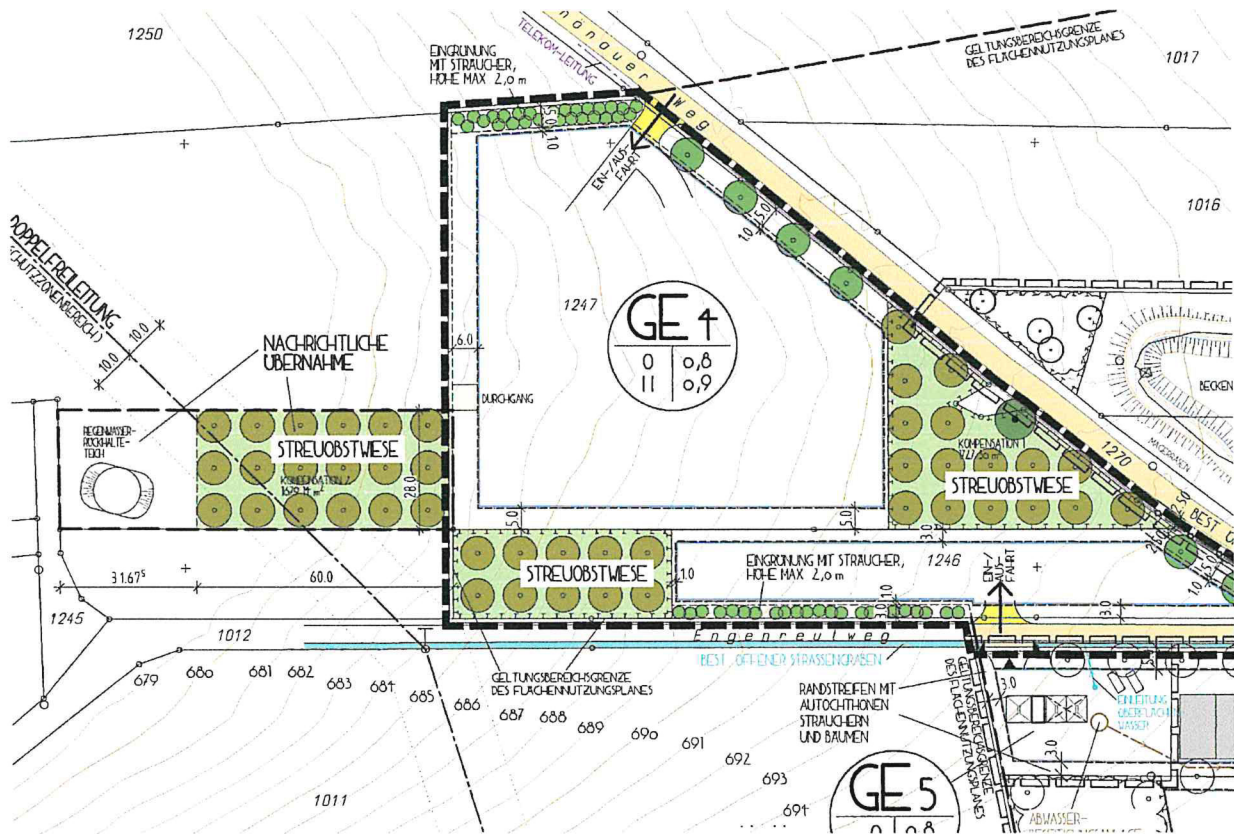
Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das gemeindliche Regenrückhaltebecken auf den Flur-Nummern 1014 + 1015 Gemarkung Wegscheid ist höhenmäßig nicht möglich.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung errichten deshalb die Eigentümer der Flur-Nummer 1246 und 1247 Gemarkung Wegscheid auf ihre Kosten ein gemeinsames privates Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 1247 Gemarkung Wegscheid, das in diesem Deckblatt nachrichtlich dargestellt ist.

Das Wasserrechtsverfahren ist ebenfalls auf Kosten dieser Eigentümer durchzuführen.

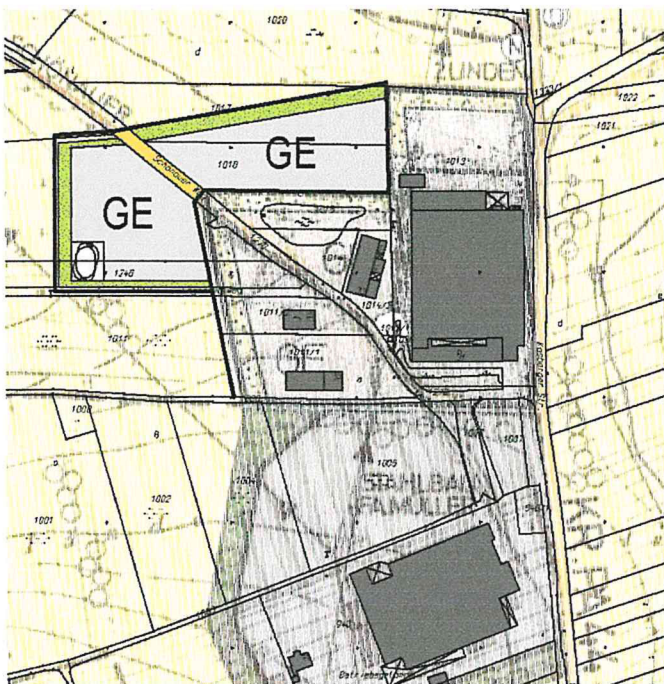
Die Wasserrechtsunterlagen wurden vom Ingenieurbüro Alfons Andorfer, Thyrnau erstellt und bereits dem Landratsamt Passau – Sachgebiet Wasserrecht – vorgelegt.

6.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 „GE Wegscheid-Nord“

7.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 31

8.0 SCHALLSCHUTZ

Bei Deckblatt Nr. 4 wurden bereits umfangreiche Aussagen für die Flur-Nummern 1246 + 1247 (beide Gemarkung Wegscheid) getroffen.

Folgende Kriterien werden beachtet:

- Gebietsart
- Beurteilungspegel am Immissionsort
- Geräuschpegelberechnung nach DIN 45691

Dabei wurde als Zusammenfassung festgestellt, dass die im Deckblatt 4 vorgesehenen gewerblichen Flächen aus Gründen des Lärmschutzes ohne nennenswerte Einschränkungen gewerbegebietstypisch genutzt werden können.

Es wurde jedoch eine Festsetzung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zur Beschränkung der Geräuschimmissionen – insbesondere zur Nachtzeit – in das Deckblatt Nr. 4 aufgenommen.

Diese Festsetzung gilt weiterhin.

9.0 STARKREGENEREIGNISSE; STRASSEN OBERFLÄCHENWÄSSER

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

Für Schäden oder Nachteile, die den Grundstücken oder den Anlagen der Bauherrn durch Straßenoberflächenwasser aus der Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid erwachsen, stehen den Bauwerbern oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

10.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und des Regenwasserrückhalteteich ist die festgesetzte Grünordnung auszuführen.

11.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 EINLEITUNG

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „GE – Wegscheid Nord“ besitzt seit 11.12.2008 Rechtskraft. In diesem Bebauungsplan befindet sich auch das Regenrückhaltebecken des Marktes Wegscheid.

Bisher wurden 6 Deckblätter angefertigt.

Im Deckblatt Nr. 7 soll die Baurechtsfläche der Flur-Nr. 1246 erweitert werden.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Durch die Vergrößerung des Baufeldes wird die Kompensationsfläche größer und weiter nach Westen geschoben.

In diesem Zusammenhang soll auch die westliche Streuobstwiese der Flur-Nr. 1247 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert werden (bisher nachrichtliche Übernahme).

1.3 Neue Grünordnung

Bei den neuen Gewerbeflächen sollen die Grundstücksränder weiterhin eingegrünt werden.

Die Kompensationsflächen finden jeweils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Deckblatt Nr. 7 – statt und zwar in Form von Streuobstwiesen.

1.4 Zielvorgabe

Gewerbegebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Gewerbegebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 7 des Bebauungsplanes „GE - Wegscheid Nord“ der Fall:

- Der Flächennutzungsplan hat bestehende Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ausgewiesen
- Auch die neuen Baurechtsflächen sind durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits abgedeckt.

- Alle Erschließungen (Wasser, Abwasser, elektrische Energie, Wärme-Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können mit Stichleitungen und/oder Druckleitungen der Abwasserentsorgung sehr leicht gemacht werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 7 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Erweiterung als zusätzliches Gewerbegebiet geeignet.

1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Parkplätze sowie die innerbetriebliche Straßenerschließung muss in Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Betonpflaster mit großen Fugen ausgeführt werden

1.6 Erschließungen

- Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits Bestand
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert. Das Schmutzwasser wird über eine private Druckleitung in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Gemeindestraße Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.
- Eine Einleitung des Niederschlagswassers in das gemeindliche Regenrückhaltebecken auf den Flur-Nummern 1014 + 1015 Gemarkung Wegscheid ist höhenmäßig nicht möglich.
Für die Niederschlagswasserbeseitigung errichten deshalb die Eigentümer der Flur-Nummer 1246 und 1247 Gemarkung Wegscheid auf ihre Kosten ein gemeinsames privates Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 1247 Gemarkung Wegscheid, das in diesem Deckblatt nachrichtlich dargestellt ist.
Das Wasserrechtsverfahren ist ebenfalls auf Kosten dieser Eigentümer durchzuführen.
Die Wasserrechtsunterlagen wurden vom Ingenieurbüro Alfons Andorfer, Thyrnau erstellt und bereits dem Landratsamt Passau – Sachgebiet Wasserrecht – vorgelegt.

1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Dieses Gewerbegebiet ist ca. 300 m von Wohnbauten im Außenbereich entfernt; kleinere Betriebsleiterwohnungen befinden sich in den bestehenden Betriebsgebäuden. Auf die detaillierten Ausführungen zum Schallschutz in Ziff. 6.0 der Begründung zum Bebauungsplandeckblatt Nr. 4, die auch beim vorliegenden Deckblatt Nr. 7 gelten, wird deshalb hingewiesen.

Deshalb **keine Belastungen** für die Menschen.

Außerdem werden in den ergänzenden textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 Emissions-Werte vorgeschrieben.

1.9 Grünordnung auf den Gewerbe-Grundstücken

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz B VI 1.5 - wonach Gewerbegebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So wird auf der Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) im östlichen und westlichen Bereich jeweils eine Streuobstwiese geschaffen.

Bei Flur-Nr. 1246 wird im westlichen Bereich ebenfalls eine Streuobstwiese geschaffen.

Außerdem wird an den Grundstücksseiten ein zusätzlicher Grünstreifen errichtet.

2.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte (nur Flur-Nr. 1246)

Geltungsbereich – Änderungsbereich 5.763,89 m²

Gesamte Baurechtsfläche incl. Rand-Grünstreifen 3.888,55 m²

2.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben **keine große Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um bisher intensiv genutzte Wiesenflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der neuen Gewerbebauten werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen.

Auch die Erweiterung (Deckblatt 7) des Gewerbegebietes „GE Wegscheid Nord“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Wegscheid Nord“ mit Deckblatt Nr. 7 wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (siehe textliche Festsetzungen in Ziff. 15 des Deckblattes Nr. 4).

2.4 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht für die Erschließung des Gewerbegebietes aus
- Es werden neue Feldgehölze und neue Bäume geschaffen an den Grundstücksrändern
- Es werden Streuobstwiese geschaffen

2.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung für Flur-Nr. 1246:

- a) Grundstücksfläche 3.888,55 m²
- b) GRZ: 0,8
- c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B I
- d) Kompensationsfaktor:
Gewählt: **Mittelwert 0,45**

Flurstück 1246

Bezugsfläche für Kompensation:

Gesamte Baurechtsfläche incl. Rand-Grünstreifen 3.888,55 m²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Baurechtsfläche	x	Mittelwert	
3.888,55 m ²	x	0,45	= 1.749,85 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Streuobstweise			
1.458,21 m ²	x	1,2	= 1.752,00 m ²

Geforderte Ausgleichsfläche	1.749,85 m²
Vorhandene Kompensation	1.752,00 m²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche

2.6 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt Nr. 7 des Bebauungsplanes geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen.

KLIMASCHUTZ

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Marktrat von Wegscheid eingehend mit der Frage von Energieeinsparungen im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Energiewende ist nur möglich, wenn eine Reduzierung von Energie durchgeführt wird und zwar hin zu erneuerbaren Energien.
Dies wird hier festgelegt.

In der späteren Baugenehmigung der Gebäude muss folgendes verankert werden:

- Die Gebäude sind so zu stellen, dass auf den Dächern die Möglichkeit von Solaranlagen (für Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung) sowie für Photovoltaik gegeben ist
- Die Hauptwärme soll aus der nahegelegenen Holzvergasungsanlage bezogen werden, die mittels Holzabfällen Wärme liefern kann

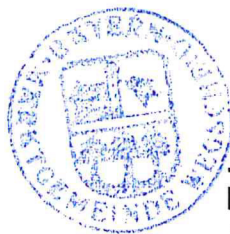
WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 7

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Erweiterungen nicht zu erwarten.

Markt Wegscheid

Wegscheid, 18. Dez. 2019


.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

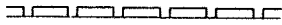


Architekturbüro Bauer


.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES BIS DECKBLATT NR. 6



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 7

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 7

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

Die seinerzeitigen textlichen Ergänzungen bei Deckblatt Nr. 4 unter
den Punkten 1, 2, 3, 4 + 6 bleiben unverändert.

5. Elektrische Leitungen

Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art in der Schutzzone der 20-
kV-Doppelfreileitung sind der Bayernwerk Netz GmbH, Pointenstraße 12, 94209
Regen, zur Stellungnahme vorzulegen.

7. Textliche Festsetzungen Natur und Landschaft

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

Kurzfassung der Kompensationsberechnung:

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht dargestellt.
Hier die Zusammenfassung:

Flur-Nr. 1246

Geforderte Ausgleichsfläche	1.749,85 m ²
Vorhandene Kompensation	1.752,00 m ²

Die seinerzeitigen textlichen Ergänzungen bei Deckblatt Nr. 4 unter
den Punkten 8, 9, 10.1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 + 19 bleiben
unverändert.

18. 1 Nachrichtliche Übernahme der Streuobstwiese – West (Flur-Nr. 1247 Teilfläche)

Die Streuobstwiese-West für die Kompensation der Flur-Nr. 1247 liegt nun innerhalb
des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaß-
nahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG für diese Streuobstwiese-West zu
gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen
Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Hinweise

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Wegscheid, 18. Dez. 2019
Markt Wegscheid


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister



BEIBLATT

Gemeinde/Markts/Stadt

WEGSCHEID

An das
Landratsamt Passau-Baum:
Domplatz 11
94032 Passau

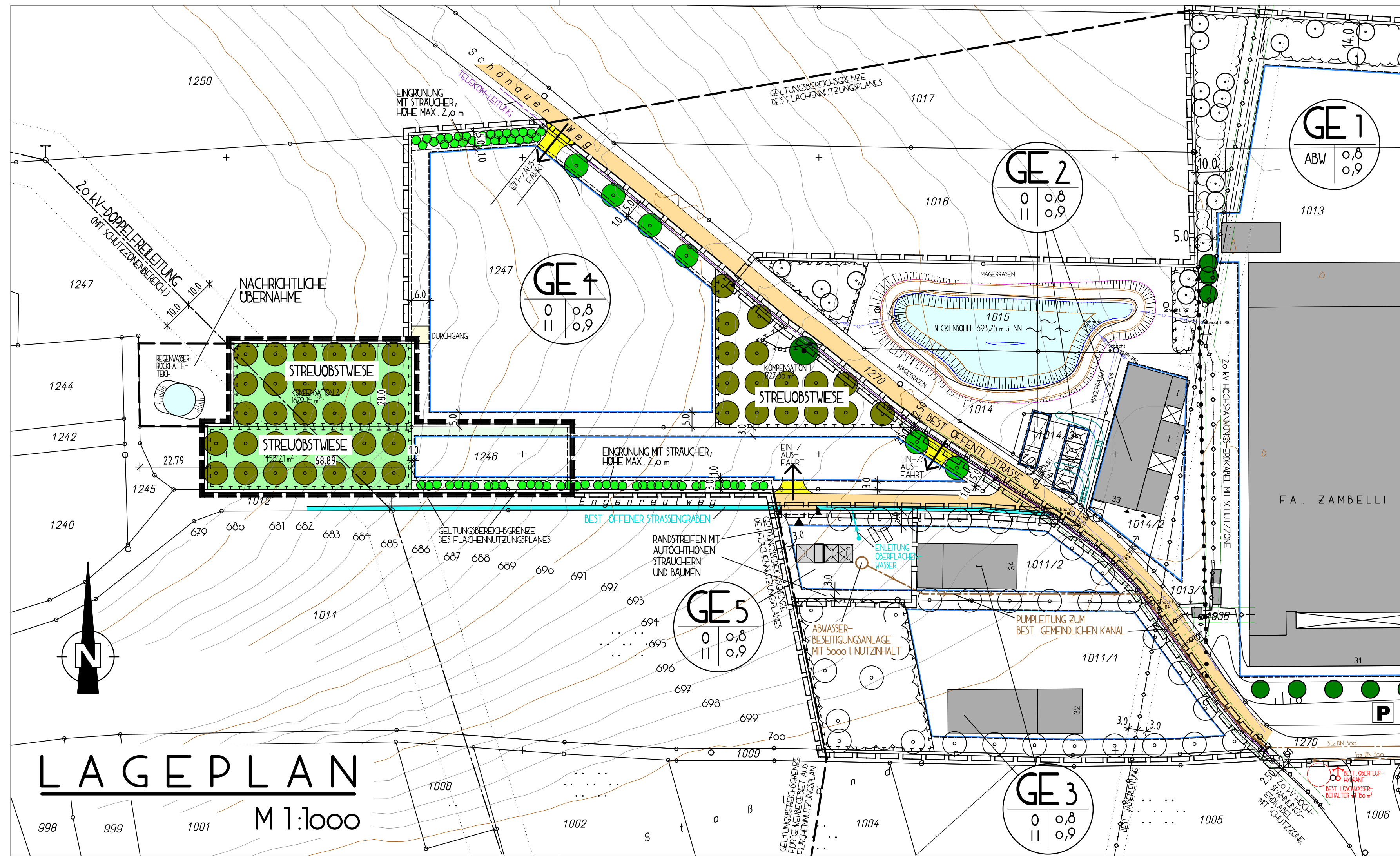
Beiblatt „Stellungnahme der Gemeinde zur Abwasserbeseitigung“ zur Bauleitplanung

Vorhaben:

BEBAUUNGSPLAN „GE-WEGSCHEID NORD“
DECKBLATT 7

Die Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt folgendermaßen:
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

1. Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)	<input checked="" type="checkbox"/>	Anschluß an gemeindlichen Schmutzwasserkanal
	<input type="checkbox"/>	im Mischsystem
	<input checked="" type="checkbox"/>	im Trennsystem
		zur Kläranlage _____
	<input type="checkbox"/>	Eigene Kläranlage, die kein geräusdämmender Kanalanschluß
	Wasserrechtliche Erlaubnis: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben!	
	vorhanden? _____	
<input type="checkbox"/>	Sonstige Schmutzwasserbeseitigung (bitte auf Beiblatt erläutern)	
<input type="checkbox"/>	es liegt kein Schmutzwasseranfall vor	
2. Niederschlagswasser- beseitigung	<input type="checkbox"/>	Anschluß an gemeindlichen Mischwasserkanal zur Kläranlage _____
	<input type="checkbox"/>	Anschluß an gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) mit Einleitung in
		Name des Gewässers: _____
		Wasserrechtliche Erlaubnis: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben!
		vorhanden? _____
	<input checked="" type="checkbox"/>	Eigene Niederschlagswasserbeseitigung (bitte detaillierten Entwässerungsplan vorlegen)
<input checked="" type="checkbox"/>	durch Einleiten in einen Vorfluter	
	Name des Gewässers: STIELEBACH	
	Wasserrechtliche Erlaubnis: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben!	
	vorhanden? WASSERRECHTLICHES VERFAHREN	
<input type="checkbox"/>	durch Einleiten (versickern) in das Grundwasser	
	Wasserrechtliche Erlaubnis: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wenn ja: Datum und Aktenzeichen angeben!	
	vorhanden? LAUFT	

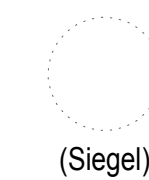


VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **11.04.2019** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.04.2019** hat in der Zeit vom **06.05.2019** bis **31.05.2019** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.04.2019** hat in der Zeit vom **03.05.2019** bis **31.05.2019** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.06.2019** bis **30.08.2019** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.07.2019** bis **30.08.2019** öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **12.09.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.06.2019** als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wegscheid, den

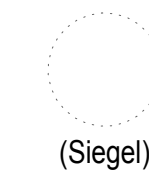
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den

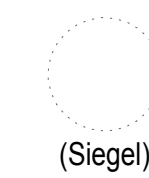
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Wegscheid, den

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN GE "WEGSCHEID NORD"

-- GEWERBEBEGEBIET - GE nach § 8, Abs. 2 + Abs. 3 BauNVO --

DECKBLATT NR. 7

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den 17.09.2019 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	23.01.2019
1. ANDERUNG	E.H.	07.06.2019
2. ANDERUNG		
3. ANDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	17.09.2019

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **11.04.2019** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.04.2019** hat in der Zeit vom **06.05.2019** bis **31.05.2019** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.04.2019** hat in der Zeit vom **03.05.2019** bis **31.05.2019** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **27.06.2019** bis **30.08.2019** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.06.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.07.2019** bis **30.08.2019** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **12.09.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.06.2019** als Satzung beschlossen.


 Marktgemeinde Wegscheid, den **18. Dez. 2019**
 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt


 Marktgemeinde Wegscheid, den **18. Dez. 2019**
 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **19. Dez. 2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.


 Marktgemeinde Wegscheid, den **23. Jan. 2020**
 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN GE "WEGSCHEID NORD"

-- GEWERBEGEBIET - GE nach § 8, Abs. 2 + Abs. 3 BauNVO --

DECKBLATT NR. 7

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID
Wegscheid, den **18. Dez. 2019**




 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den **17.09.2019**


 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	23.01.2019
1. ÄNDERUNG	E.H.	07.06.2019
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	17.09.2019

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG



Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „GE Wegscheid-Nord“ durch das Deckblatt Nr. 7 (Fl.Nrn. 1246 Tlfl. und 1247 Tlfl. Gemarkung Wegscheid) Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Vergrößerung des Baufensters (Gewerbefläche) auf der Fl.Nr. 1246 Gemarkung Wegscheid mit der Verschiebung der Ausgleichsfläche nach Westen sowie die Aufnahme der Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1247 Tlfl. Gemarkung Wegscheid in den Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 11.04.2019, TOP 22, die Änderung des Bebauungsplanes „GE Wegscheid-Nord“ durch das Deckblatt Nr. 7. Der Beschluss wurde am 06.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.05.2019 – 31.05.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 03.05.2019 – 31.06.2019 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 06.06.2019, TOP 3, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 16.07.2019 – 30.08.2019 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.06.2019 – 30.08.2019 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 – 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 3. Mit der Bekanntmachung am 19.12.2019 tritt das Deckblatt Nr. 7 (Fl.Nrn. 1246 Tlfl. und 1247 Tlfl. Gemarkung Wegscheid) zum Bebauungsplan „GE Wegscheid-Nord“ 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 „Menschen sowie Natur und Landschaft“ sowie deren Wechselwirkungen. Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Erweiterung der Gewerbefläche (Baufenstervergrößerung) nicht zu erwarten. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf der Fl.Nr. 1246

Tlfl. Gemarkung Wegscheid festgesetzt. Die Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1247 Tlfl. Gemarkung Wegscheid wird nunmehr in das Deckblatt Nr. 7 aufgenommen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme bezüglich der Entfernung des Gewerbegebiets zur Wohnbebauung und der ursprünglichen Nutzung der Baurechtsflächen (Wiesen statt Äcker) abgegeben. Die Bedenken konnten im Wesentlichen ausgeräumt bzw. entsprochen werden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten, Löschwasserversorgung und Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen, konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 7 berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da aufgrund der Grundstückssituation eine Erweiterung der Gewerbefläche mit der Änderung der Ausgleichsfläche nur an dieser Stelle möglich ist.

Wegscheid, 18.12.2019
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

