

**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**  
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung  
„LACKEN“



**MARKT WEGSCHEID**  
**LANDKREIS PASSAU**

**Markt Wegscheid**

**ENDAUSFERTIGUNG**



Hauzenberg, den 04.05.2018  
Geändert: 28.09.2018  
Endausfertigung: 07.12.2018

**Planung:**

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

**SATZUNG**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles „Lacken“ des**  
**Marktes Wegscheid**  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB

**Begründung**

**1.0 Allgemein**

Es gibt für den Ortsteil „Lacken“ der Marktgemeinde Wegscheid bisher keine Ortsabrundungssatzung.

Da mehrere Anfragen der heimischen Bevölkerung für Wohnungsbau vorliegen, soll nun für den gesamten Ortsteil „Lacken“ eine Ortsabrundungssatzung gemacht werden. Die Grundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich, aber in unmittelbarem Anschluss an die bisherige Bebauung und auch in direktem Anschluss an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktrat Wegscheid am 11. April 2018 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung „Lacken“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

**2.0 Aussagen zum Flächennutzungsplan**

Eine Erweiterung der OAS setzt grundsätzlich voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen vorhanden sind, insbesondere die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Weiterhin erforderlich ist das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ist als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Dieser umfasst derzeit den Kernbereich der Ortschaft Lacken.

Der Erweiterungsbereich ist augenblicklich als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Im Parallelverfahren wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 44 durchgeführt (weiterhin Dorfgebiet – MD).

Der Aufstellungsbeschluss durch den Marktrat wurde am 03. Mai 2018 beschlossen.

### 3.0 Flächennutzungsplan

#### 3.1 Auszug aus dem rechtskräftigem Flächennutzungsplan



#### 3.2 Auszug aus der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44



## 4.0 Bisheriger Lageplan



## 5.0 Neue bebaubare Flächen

### a) Norden:

Im Norden des Ortsteiles „Lacken“ sollen 3 bebaubare Bereiche neu geschaffen werden:

- Grundstück Flur-Nr. 1006 (Teilfläche)
- Grundstück Flur-Nr. 970 (Teilfläche)
- Grundstück Flur-Nr. 469 (Teilfläche)

### b) Baulücken-Schließung:

Des Weiteren soll 1 bebaubarer Bereich als Baulückenschließung neu geschaffen werden:

- Grundstück Flur-Nr. 464/5

## **6.0 Erschließungen**

### **6.1 Erschließung Straße:**

Die überregionale Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße ST 2130. Die eigentliche Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 466, Gemarkung Meßnerschlag für die Grundstücke Flur-Nr. 1006 (Teilfläche), 970 (Teilfläche) + 469 (Teilfläche) sowie Flur-Nr. 464/5. **Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.**

### **6.2 Abwasserbeseitigung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehenden kommunalen Abwasserkanäle des Marktes Wegscheid (öffentliche Abwasserkanäle DN 200). Diese führen dann zur Kläranlage Wegscheid. Die Kläranlage Wegscheid hat noch Kapazitäten frei.

### **6.3 Oberflächenwasserbeseitigung:**

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

### **Beseitigung des Oberflächenwassers:**

- Speicherung des Oberflächenwassers auf den neuen Baurechtsflächen durch Einbau einer Retentionszisterne von jeweils 6,0 m<sup>3</sup> Inhalt (für jede mögliche Bauparzelle)
- Das Oberflächenwasser darf nicht in den kommunalen Kanal eingeleitet werden
- Vielmehr muss das überschüssige Oberflächenwasser auf den jeweiligen neuen Baurechtsflächen in Muldenrigolen oder ähnlicher Weise abgeleitet werden

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

Die neuen Versickerungsflächen bei den neuen Baurechtsbereichen haben jeweils nur eine Fläche von **weniger als 1000 m<sup>2</sup>**.

Die entsprechenden Unterlagen sowie Zeichnungen für die Beseitigung des Oberflächenwassers einschl. Nachweis der Versickerungsfähigkeit sind beim jeweiligen Bauantrag mit zu liefern.

#### **6.4 Erschließung Trinkwasser:**

Sämtliche neuen Grundstücke können über die kommunale Wasserversorgung erschlossen werden.

Hauptleitung ist bereits vorhanden.

Es sind jedoch Haus-Versorgungsleitungen durch die Wasserversorgung des Marktes Wegscheid noch durchzuführen.

#### **6.5 Löschwasserversorgung**

Auch die Löschwasserversorgung kann über die kommunale Wasserversorgung geleistet werden. Im Ortsteil „Lacken“ gibt es 2 Löschwasserhydranten. Außerdem gibt es einen Löschwasserbehälter auf Flur-Nr. 461/1 mit 100 m<sup>3</sup> Inhalt.

#### **6.6 Erschließung Elektrische Energie:**

Die neuen Baurechtsflächen können über das bestehende Leitungsnetz des Bayernwerkes erschlossen werden.

Lediglich Haus-Versorgungsleitungen sind noch durchzuführen.

### **7.0 Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) soll in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der Ortsabrundungssatzung „Lacken“ wird im Norden und Westen neues Baurecht geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Lacken wird sich durch den Erlass dieser Ortsabrundungssatzung nur gering verändern.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

## 8.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Ausgleich auf den jeweiligen Baugrundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung wie Ortsrandeingrünung erscheint sinnvoll.  
Die Ortsrandeingrünung hat nach den Festsetzungen der Satzung in § 5 zu erfolgen.

### Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

#### **a) Grundstück Flur-Nr. 1006 (Teilfläche):**

Neue Baurechtsfläche	3.167,23 m <sup>2</sup>		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	3.167,23 m <sup>2</sup> x 0,4	=	1.266,89 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	geforderte Ausgleichsfläche	=	1.266,89 m <sup>2</sup>

#### **Nachweis der Kompensationsfläche**

Im Westen + Norden:	8,0 m breite Strauchhecke	=	1.272,48 m <sup>2</sup>
Im Osten	7,0 m breite Strauchhecke	=	1.272,48 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	1.272,48 m <sup>2</sup>

**geforderte Ausgleichsfläche: 1.266,89 m<sup>2</sup>**

**ermittelte Kompensationsfläche: 1.272,48 m<sup>2</sup>**

#### **b) Grundstück Flur-Nr. 970 (Teilfläche):**

Neue Baurechtsfläche	756,79 m <sup>2</sup>		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	756,79 m <sup>2</sup> x 0,4	=	302,72 m <sup>2</sup>
			<hr/>
	geforderte Ausgleichsfläche	=	302,72 m <sup>2</sup>

### Nachweis der Kompensationsfläche

Im Nord-Osten:	4,0 m bzw. 6,0 m breite Strauchhecke	=	323,36 m <sup>2</sup>
Im Süden	9,0 m breite Strauchhecke	=	323,36 m <sup>2</sup>
		<hr/>	
	Kompensationsfläche	=	323,36 m <sup>2</sup>
	<b>geforderte Ausgleichsfläche:</b>		<b>302,72 m<sup>2</sup></b>
	<b>ermittelte Kompensationsfläche:</b>		<b>323,36 m<sup>2</sup></b>

### c) Grundstück Flur-Nr. 469 (Teilfläche):

<b>Neue Baurechtsfläche</b>	<b>527,24 m<sup>2</sup></b>		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	527,24 m <sup>2</sup> x 0,4	=	210,90 m <sup>2</sup>
		<hr/>	
	geforderte Ausgleichsfläche	=	210,90 m <sup>2</sup>

### Nachweis der Kompensationsfläche

Im Osten, Süden und Westen:	jeweils 4,0 m breite Strauchhecke	=	376,27 m <sup>2</sup>
		<hr/>	
	Kompensationsfläche	=	376,27 m <sup>2</sup>
	<b>geforderte Ausgleichsfläche:</b>		<b>210,90 m<sup>2</sup></b>
	<b>ermittelte Kompensationsfläche:</b>		<b>376,27 m<sup>2</sup></b>

### d) Grundstück Flur-Nr. 464/5:

<b>Neue Baurechtsfläche</b>	<b>2.722,51 m<sup>2</sup></b>		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	2.722,51 m <sup>2</sup> x 0,4	=	1.089,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>	
	geforderte Ausgleichsfläche	=	1.089,00 m <sup>2</sup>

## Nachweis der Kompensationsfläche

Im Süden, Osten und Westen 7,0 breiter Grünstreifen	= 1.099,81 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Kompensationsfläche	= 1.099,81 m <sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 1.089,00 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 1.099,81 m<sup>2</sup>

**Die jeweiligen Kompensationsflächen bei allen  
4 Grundstücken sind größer als die geforderten  
Ausgleichsflächen**

## 9.0 Wesen eines Dorfgebietes als Innenentwicklung / aktuelle Nutzungen

### a) Innenentwicklung

Im Zuge der Ortsabrundungssatzung und der Flächennutzungsplan-Änderung werden neben den Erweiterungen im Nord-Osten auch noch das bestehende Grundstück der Flur-Nr. 464/5 als Baurechtsfläche (= Baulückenschließung) ausgewiesen.

**Somit sind sämtliche Grundstücksreserven innerhalb der Ortsabrundungssatzung ausgeschöpft.**

Der Baubedarf ist gegeben. Die Vielzahl der Gewerbetreibenden zeigt auf, dass der Ortsteil „Lacken“ sehr viel Zukunftspotential in sich birgt und daher auch als Wohnort äußerst beliebt ist.

### b) Wesen eines Dorfgebietes

Die Ortschaft Lacken in der Marktgemeinde Wegscheid ist bereits bisher im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) aufgeführt.

In dieser Ortschaft sind die 3 Hauptfunktionen eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe, verbunden mit der Vorrangklausel für die Land- und Forstwirtschaft, vorhanden.

Die Hauptfunktionen müssen nicht in einem bestimmten prozentualen Mischungsverhältnis stehen. Dies ist im Dorfgebiet als dörflichem Mischgebiet bedeutsam, weil sich im Hinblick auf die oft historisch gewachsenen Dorfgebiete die Anteile der drei Hauptnutzungen – auch stark – unterschiedlich darstellen können, besonders auch aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft. An sich dient das Dorfgebiet vor allem der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebsstellen.

Der Gebietscharakter des § 5 Abs. 1 BauNVO deckt aber insgesamt Gebiete mit – aufgrund des Strukturwandels – stark zurückgegangenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben mit entsprechend erhöhtem Anteil der Gewerbenutzung bis hin zum traditionellen Dorfgebiet mit stark überwiegend land- und forstwirtschaftlicher Nutzung ab. In diesem Rahmen halten sich auch Dorfgebiete, in denen neben einem Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sich der Anteil der Wohnnutzung erhöht, vor allem dann, wenn noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die der näheren Umgebung ein dörfliches Gepräge geben.

### **c) Aktuelle Nutzungen im Dorfgebiet:**

#### Landwirtschaft:

- Johannes Fenzl, Lacken 6b, Flur-Nr. 425 + 426, Gmk. Meßnerschlag
- Friedrich Gottinger, Lacken 12, Flur-Nr. 465 + 469, Gmk. Meßnerschlag

Der Landwirt auf der Flur-Nr. 426 kann sich nach Süden und Westen erweitern.

Die 2. Landwirtschaft kann sich nach Osten und Süden erweitern.

Beide Erweiterungen ergeben keine Verschlechterung für die geplanten neuen Baurechtsflächen.

#### Gewerbe:

- Anita Tahedl, Lacken 2, Beherbergungsbetrieb, Flur-Nr. 430 Gmk. Meßnerschlag
- Franz Wimberger, Lacken 4, Gasthaus, Flur-Nr. 427, Gmk. Meßnerschlag
- Thomas Höller, Lacken 7, Party- und Hausmeisterservice, Flur-Nr. 422, Gmk. Meßnerschlag
- Bianca Hiltz, Lacken 8, esoterische Dienstleistungen, Flur-Nr. 463, Gmk. Meßnerschlag
- Johann Resch, Lack n 11, An- und Verkauf von KFZ aller Art und Einzelhandel mit KFZ-Teilen, Flur-Nr. 462/1, Gmk. Meßnerschlag
- Johann Resch, Lacken 11a, Einzelhandel mit LKW, Baumaschinen, Gerüstverleih, Flur-Nr. 462, Gmk. Meßnerschlag
- Rita Resch, Meßnerschlag 11a, Einzelhandel mit Taschen, Flur-Nr. 462, Gmk. Meßnerschlag
- Ludwig und Elfriede Weishäupl, Lacke n22, Güternahverkehr, Flur-Nr. 1007/2, Gmk. Meßnerschlag

## **10.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Marktrat von Wegscheid eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine Erweiterung im Norden/Nord-Osten sowie eine Baulückenschließung im Norden
  - Starke Eingrünung der 4 Baurechtsflächen hin zu den weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Flächen
  - Keine weiteren Erschließungen notwendig; lediglich die Oberflächenwasserbeseitigung muss mittels Retentionszisternen und Muldenrigolen (oder ähnlichem) neu geschaffen werden
- b) Eine Innenverdichtung in Lacken ist nicht mehr möglich, da alle Grundstücke innerhalb des Dorfgebietes bereits bebaut sind oder nun bebaubar werden.

## **11.0 Immissionsschutz**

In der Ortschaft Lacken sind die drei Hauptfunktionen „Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe“, die die Nutzungsstruktur und den Gebietscharakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO ausmachen, vorhanden. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Dieser Satz enthält eine bestimmte Vorrangklausel zugunsten der Land- und Forstwirtschaft.

Der Abstand von 120 m betrifft den Abstand zwischen einem landwirtschaftlichen Betrieb im Außenbereich und einer heranrückenden Wohnbebauung.

Die vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flur-Nr. 425 und 426 sowie 465 und 469 Gemarkung Meßnerschlag befinden sich bereits jetzt mit ihren Hofstellen teils innerorts und haben sich auf den Flur-Nr. 425 und 469 in den Außenbereich entwickelt. Der Bauwerber auf der Flur-Nr. 469 (Teilfläche) stammt zudem aus dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Bei der Planung der Gebäude wird auch darauf geachtet, dass die Mindestabstände von 25 m zu Gärfuttersilos eingehalten werden. Um dies zu erreichen, muss ein Teilabbruch des Gärfuttersilos auf Flur-Nr. 469 (Teilfläche) durchgeführt werden.

## **12.0 Zustimmungserklärung des Nachbarn gegenüber Baurechtsbehörde**

Das Nachbar-Ehepaar

Brigitte + Fritz Gottinger – Grundstückseigentümer der Flur-Nr. 465,  
Gemarkung Meßnerschlag

sind die Eltern des Bauwerbers Martin Gottinger auf Flur-Nr. 469 (Teilfläche).

Diese haben am 05.06.2018 die Zustimmungserklärung als Angrenzer gegenüber der Baurechtsbehörde nach § 55 LBO abgegeben (siehe Anlage).

Diese haben keine Bedenken bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten für ihr landwirtschaftliches Anwesen gegenüber Martin Gottinger.

Bauwerber Martin Gottinger hat keine Bedenken bezüglich Emissionen aus der Landwirtschaft und auch keine Bedenken bezüglich Fahrverkehrs von der Gemeindeverbindungsstraße (Flur-Nr. 466) zum landwirtschaftlichen Anwesen Gottinger.

Die bauliche Anlage auf Flur-Nr. 469 (Teilfläche) soll später nach Übergabe der Hofstelle als Austragshaus für Brigitte + Fritz Gottinger dienen.

Wegscheid, 24. April 2019  
Markt Wegscheid

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



Angesucht:  
Brigitte + Fritz Göttinger  
Lacken 12, 94110 Wegscheid

Landratsamt Passau  
Doppelack  
94037 Passau

Zustimmungserklärung des  
Angrenzers/der Angrenzerin bzw.  
des/der sonstigen Nachbarn/  
Nachbarin gegenüber der  
Baurechtsbehörde (§ 55  
Landesbauordnung (LBO))

**Bauherr/in**

Name der juristischen Person	Name: Nachtr. Ansprechpartner/in bei Person	Vorname
Göttinger Martin		Martin
Strasse	Postleitzahl	Ort
Lacken 12	12 94110	Wegscheid

**Baugrundstück**

Gemeinde	Gepl. Nr.	Strasse	Flurstück	Flurstück-Nr.	Blatt	Flurstück-Nr.
Wegscheid		Mehnerschlag		469 (Tf)		

**Bauvorhaben**

Neubau Einfamilienhaus (ca. 110 m<sup>2</sup>)

**Bauntrag/Bauvorlagen**

Bauntrag vom (Datum)	Gepl. vom (Datum)	Baunotizen vom (Datum)	Baueckdruck vom (Datum)
	04.05.2018		

**Zustimmungserklärung**

Als Angrenzerin bzw. sonstiger Eigentümerin benachbarter Grundstücke (sonstige Nachbarn) stimme/n ich/wir dem oben näher bezeichneten Bauvorhaben zu.  
Der/Die Zustimmungende/n werden von der Gemeinde nicht mehr als Angrenzer bzw. sonstiger Eigentümer/in benachbarter Grundstücke benachrichtigt. Er/Sie verhält/verhalten auch nicht die Entscheidung der Baurechtsbehörde rümpel.  
Die Zustimmungserklärung wird mit dem Zugang bei der Baurechtsbehörde rechtswirksam und kann danach nicht mehr widerrufen werden. Die Zustimmungserklärung wird nicht wirksam, wenn der Baurechtsbehörde vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zugeht. Der Widerruf hat ebenfalls schriftlich zu erfolgen. Mit der Zustimmung verzichtet der/die Angrenzer/in auf seine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte und auf ihre verfahrensrechtliche Geltendmachung (materielle Präklusion).

Name und Anschrift des Angrenzers/der Angrenzerin	Angrenzende/s Grund-/Flurstück/e	Datum	Unterschriften
Göttinger Fritz	465	05.06.18	<i>[Signature]</i>
Göttinger Brigitte	465	05.06.18	<i>[Signature]</i>

Ortsabrundungssatzung Lacken, Ausfertigung vom 07.12.2018

## **SATZUNG**

**Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB erlässt  
der Markt Wegscheid folgende Satzung:**

### **§ 1**

#### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lacken (Markt Wegscheid) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 07.12.2018 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

### **§ 3**

#### **GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN, ANZAHL DER WOHNUNGEN**

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die Gebäude auf den  
Flächen, die mit „Neues Baurecht“ gekennzeichnet sind**

#### **3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
  - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss  
oder
  - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
  
- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
  - Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

### 3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach oder versetzte Pultdächer
- Der First beim Satteldach / Pultdachfirst muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

### 3.3 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

### 3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

### 3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun, anthrazit  
Beschichtete Blechdächer

### 3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen einschl. der Dachrinnen und -abläufe weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Materialien nicht erlaubt.

### 3.7 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### 3.8 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,25 m betragen.

### 3.9 Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

## § 4

### DEZENTRALE RETENTIONSZISTERNEN MIT REGENRÜCKHALTUNGEN

Auf den neuen Baurechtsflächen sind private Retentionszisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6,0 Kubikmeter pro neuer Baurechtsfläche bzw. möglicher Bauparzelle betragen.

Das überschüssige Oberflächenwasser der jeweiligen neuen Baurechtsflächen / Bauparzellen ist in die Muldenrigole oder ähnlichem einzuleiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Unterlagen sowie Zeichnungen für die Beseitigung des Oberflächenwassers einschl. Nachweis der Versickerungsfähigkeit beizulegen.

## § 5

### ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

**5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in den jeweiligen Erdgeschoss-Grundrissen der Eingabeplanung einzutragen. Grundlage sind die Begrünungsvorschriften.**

#### **5.2 Begrünung der Grundstücke mit bebaubarem Bereich**

Auf den bezeichneten Randbereichen der jeweiligen neuen Baurechtsflächen sind Strauchhecken zu pflanzen.

#### **Vorbemerkung:**

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

#### **5.3) Sträucher für Strauchhecke:**

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm*

*Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m*

#### Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

#### 5.4 Zeitpunkt der Bepflanzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sind in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### § 6

#### **PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

### § 7

#### **LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN**

In der Ortschaft Lacken sind neben den 2 landwirtschaftlichen Betrieben auch die Bereiche Wohnen und Gewerbe vorhanden. Diese drei Hauptfunktionen machen die Nutzungsstruktur und den Gebietscharakter eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO aus. Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Bei landwirtschaftlichen Betriebsstätten muss mit unvermeidlichen Immissionen gerechnet werden – auch an Sonn- und Feiertagen.

**Deshalb sind landwirtschaftliche Immissionen im Bereich der neuen Baurechtsflächen von den Hauseigentümern und deren Rechtsnachfolgern hinzunehmen.**

Das nördlich gelegene Gärfuttersilo auf der Flur-Nr. 469 muss zurückgebaut werden, damit die notwendigen Abstände von 25,0 m für die neuen Baurechtsflächen der Flur-Nr. 1006 (Teilfläche), 970 (Teilfläche) + 469 (Teilfläche) erreicht werden können.

Das südlich gelegene Gärfuttersilo auf Flur-Nr. 469 hat ohnehin einen größeren Abstand zur neuen Baurechtsfläche der Flur-Nr. 469 (Teilfläche).

Erweiterungsmöglichkeiten für die beiden Landwirte sind in östlicher, südlicher und westlicher Richtung möglich.

## § 8

### OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

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

## § 9

### BESCHRÄNKUNGEN WEGEN STAATSSTRASSE

Die Anbaubeschränkungen betragen:

- Die Bauflächen müssen allesamt über die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen werden und nicht über die Staatsstraße
- **Abstand zur Staatsstraße innerhalb OD: Station 4,770 bis Station 5,006**

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2130 ist über den Bestand hinaus folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	mindestens	3 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	3 m
bis zur Einzäunung	mindestens	3 m
bis zu Anpflanzungen	mindestens	3 m

- **Abstand zur Staatsstraße außerhalb OD: Station 4,705 bis Station 4,770  
Station 5,006 bis Station 5,020**

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2130 ist über den Bestand hinaus folgender Abstand einzuhalten:

Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	7,50 m

- Entwässerung der Bauflächen:  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. der Verkehrsflächen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- Sollten neue Photovoltaikfelder entlang der Staatsstraße aufgestellt werden, so muss eine Gefährdung durch Blendwirkung ausgeschlossen werden oder es ist in geeigneter Weise Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage weder geblendet noch irritiert werden.

## § 10

### ABSTÄNDE / SCHUTZZONEN ZU KABELTRASSEN

Kabelhausanschlüsse für elektrische Energie bzw. Telekommunikation sind teilweise bereits vorhanden.

Daher sind Abstände bezüglich Bepflanzungen sowie Schutzzonen für die Leitungstrassen mit den Schutzzonenbereichen einzuhalten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen bis zu einem Abstand von 2,5 m Trassenachse von unterirdischer Versorgungsleitungen freigehalten werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen muss je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse haben.

Der Schutzzonenbereich zur bestehenden 20-kV-Freileitung muss beiderseits 8,0 m zur Leitungsachse betragen. Dies ist auch zeichnerisch im Lageplan zur OAS dargestellt.

Die Einführungssysteme für Kabelhausanschlüsse müssen mind. 1 bar gas- und wasserdicht sein und hierfür sind Prüfnachweise vorzulegen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese Kabeltrassen bei den Anbietern (Bayernwerk, Telekom u.ä.) anzufordern.

## § 11

### BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, den 24. April 2019

MARKT WEGSCHEID

  
.....  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister



# Hinweise

## 1) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächenwasser-Ableitung gemacht.

Deshalb hat jeder Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

## 2) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFAHRTEN

Die privaten Zufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße gelangt.

## 3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

## 4) DENKMALSCHUTZ

### a) Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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 und 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.“

## **b) Baudenkmalpflegerische Belange**

Laut Liste der Baudenkmäler sind für Lacken 2 Eintragungen aufgelistet:

- Lacken 6 – Arma-Christi-Kreuz  
D-2-75-156-43

Dieses Kreuz wurde in den Lageplan mit aufgenommen.  
Dies ist nicht ortsprägend.

- Lacken 16 – Wohnhaus eines Vierseithofe  
D-2-75-156-44

Dieses Wohnhaus befindet sich weit außerhalb des Ortskernes von Lacken (an der Staatsstraße Richtung Thalberg) und außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung.  
Deshalb ist auch dieses Gebäude nicht ortsprägend.

## **5) ELEKTRISCHES FELD / MAGNETFELD**

Bei der neuen Baurechtsfläche der Flur-Nr. 469 (Teilfläche), Gemarkung Meßnerschlag ist eine 20-KV-Freileitung vorhanden, an dessen Ende sich eine Trafostation TH406278 befindet.

Seit dem 01.01.1997 sind die Grenzwerte für energietechnische Felder in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) gesetzlich geregelt. Sie berücksichtigt sowohl den Schutz des Menschen vor gesundheitlicher Beeinträchtigung als auch den vorbeugenden Umweltschutz.

Als Vorsorgeanforderung sind die Grenzwerte in Gebäuden oder auf Grundstücken bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung einzuhalten.

Der Grenzwerte betragen 5 kV/m (Kilovolt pro Meter) für das elektrische Feld bzw. 100  $\mu$ T (Mikrotesla) für das Magnetfeld.

Die Grenzwerte der 26. BImSchV beruhen auf einer Empfehlung von der Internationalen Kommission zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (ICNIRP). Mittlerweile hat diese, auf Basis des derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstandes, ihre Grenzwertempfehlung für niederfrequente magnetische Wechselfelder im Jahr 2010 von 100  $\mu$ T auf 200  $\mu$ T angehoben. In der am 22.08.2013 in Kraft getretenen Veränderungsverordnung zur 26. BImSchV wurde der Grenzwert jedoch nicht angepasst, sondern beträgt weiterhin 100  $\mu$ T.

Eine Verschärfung der Grenzwerte darüber hinaus durch die Länder oder Kommunen gestattet das Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht.

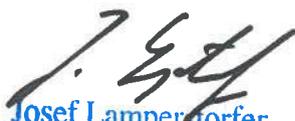
Für Überprüfung auf Einhaltung der Verordnung ist der jeweilige Betreiber zuständig. Dieser hat die Einhaltung der Grenzwerte zu dokumentieren; auf Anforderung der Immissionsschutzbehörden der jeweiligen Stadt bzw. des jeweiligen Landkreises sind diesen die Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Lediglich in seltenen Fällen können Ortsnetzstationen im Bereich der Niederspannungsverteilungsschiene die Magentfeldstärken bis zu einer Entfernung von wenigen Dezimetern von der Umhausung bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung über den Grenzwerten liegen.

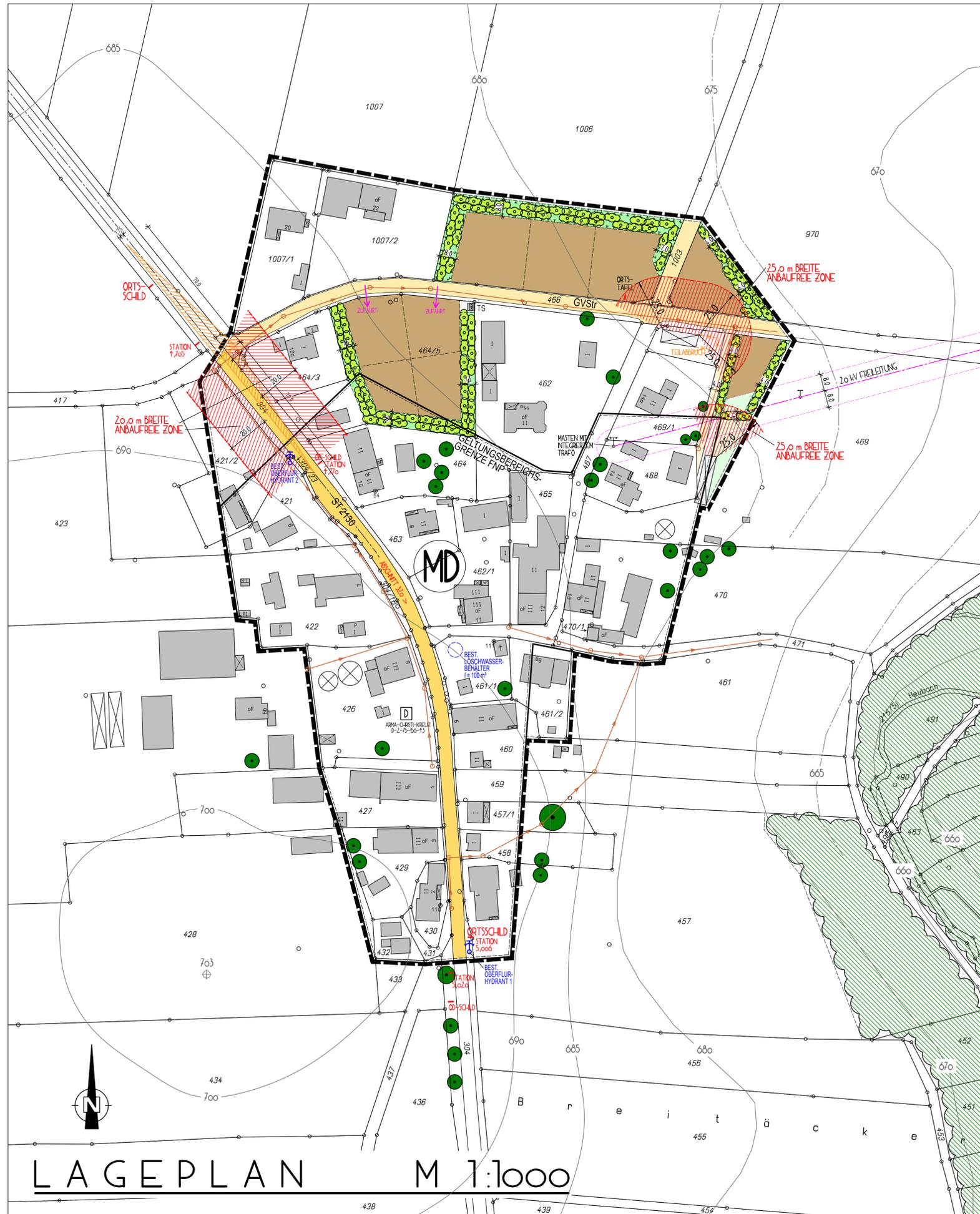
Mit zunehmendem Abstand zur Station nehmen die Feldwerte sehr stark ab. In der Regel sind die Stationen nie vollständig ausgelastet. Normalerweise ist in einem Abstand von 3m bis 5m der Hintergrundpegel des energietechnischen Umfeldes erreicht.

Wegscheid, 24. April 2019

Markt Wegscheid

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister





**Verfahrensvermerke:**

1. Aufstellungsbeschuß 11.04.2018
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 28.06.2018 bis 27.07.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 13.06.2018 bis 27.07.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. erneute Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 23.10.2018 bis 22.11.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
5. erneute Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 04.10.2018 bis 22.11.2018 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
6. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB 06.12.2018

Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschuß zu der Ortsabrundungsatzung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungsatzung ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

§ 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

(1) Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Wegscheid, den .....  
MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- NEUES BAURECHT
- KOMPENSATIONSFLÄCHE
- NEUE STRÄUCHER, ORTSRANDEINGRÜNUNG  
MAX. HOHE 2,0 m
- BEST. BÄUME
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN  
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT
- BEST. OFFENTL. VERKEHRSLÄCHE/STRASSE ST 213b
- BEST. OFFENTL. VERKEHRSLÄCHE/STRASSE GVStr
- NEUE PRIVATE VERKEHRSLÄCHE/STRASSE
- ANBAUFREIE ZONE

**ORTSABRUNDUNG  
"LACKEN"**

MARKTGEMEINDE  
WEGSCHEID  
LANDKREIS  
PASSAU



**ENDAUSFERTIGUNG**

Entwurfsverfasser:  
Hauzenberg, den 07.12.2018

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	07.05.2018
1. ÄNDERUNG	E.H.	28.09.2018
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	07.12.2018

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG

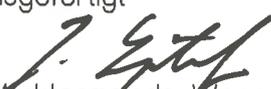
# V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

1. Aufstellungsbeschuß 11.04.2018
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 28.06.2018 bis 27.07.2018  
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 13.06.2018 bis 27.07.2018  
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. erneute Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 23.10.2018 bis 22.11.2018  
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
5. erneute Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 04.10.2018 bis 22.11.2018  
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
6. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB 06.12.2018

  
Marktgemeinde Wegscheid, den **24. April 2019**  
Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



7. Ausgefertigt

  
Marktgemeinde Wegscheid, den **24. April 2019**  
Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssatzung wurde am **25. April 2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

  
Marktgemeinde Wegscheid, den **03. Juni 2019**  
Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

## § 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächen-

Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

#### § 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

(1) Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

03. Juni 2019

Wegscheid, den .....

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID



*[Handwritten signature]*

Josef Lamberstorfer, 1. Bürgermeister