

**Verfahrensvermerke
Bebauungsplan „Ebenäcker“
Deckblatt Nr. 25 (Parzelle 49, Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid)**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 07.07.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2022 hat in der Zeit vom 28.07.2022 bis 09.09.2022 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 10.06.2022 hat in der Zeit vom 27.07.2022 bis 09.09.2022 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2022 bis 27.12.2022 beteiligt.

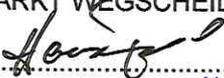
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 27.12.2022 öffentlich ausgelegt.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 19.01.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2022 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 13. Feb. 2023
MARKT WEGSCHEID
i.V. 
Venus Lothar Hans Fenzl
1. Bürgermeister 2. Bürgermeister



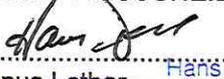
Ausgefertigt:

Wegscheid, den 13. Feb. 2023
MARKT WEGSCHEID
i.V. 
Venus Lothar Hans Fenzl
1. Bürgermeister 2. Bürgermeister



14. Feb. 2023

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf § 44 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, den 06. März 2023
MARKT WEGSCHEID
i.V. 
Venus Lothar Hans Fenzl
1. Bürgermeister 2. Bürgermeister



Endfertigung vom 26.09.2022

**Schichl Bau
GmbH & Co. KG**
Raiffeisenstraße 2
94110 Wegscheid
Tel. 08592/939150

Bebauungsplan „Ebenäcker“

Deckblatt Nr. 25

Begründung und Erläuterung

Endfertigung vom 26.09.2022

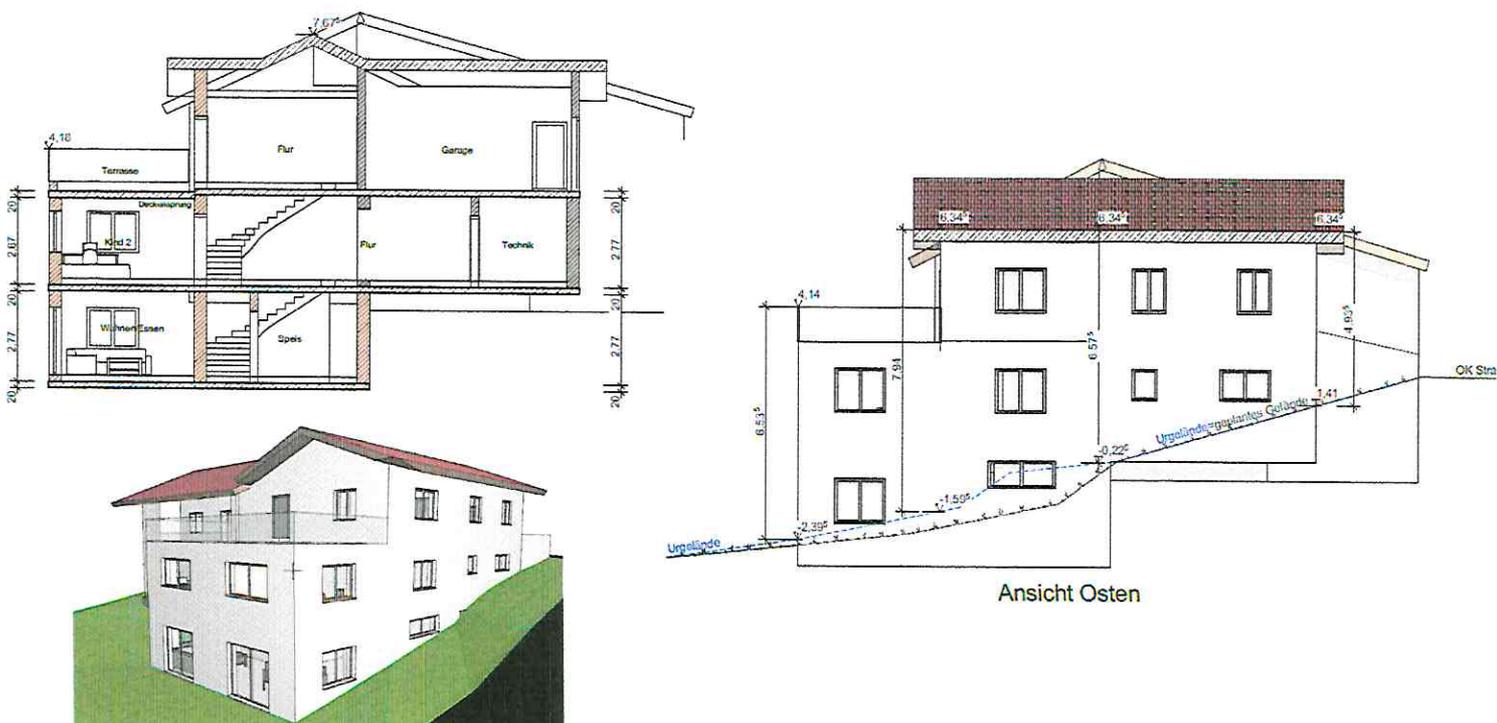
Durch den Eigentümer der Bauparzelle 49 mit der Flurnummer 449/2, Gemarkung Wegscheid, Hellauer Martina, Ebenäckerring 36, 94110 Wegscheid, wurde beim Markt Wegscheid eine Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ beantragt.

Für die Bauparzelle selbst soll die festgesetzte Baugrenze, die Lage des Gebäudes dem geplanten Bauvorhaben angepasst werden. Durch die Änderung der Baugrenzen, begründet durch die Lageänderung des Gebäudes werden die planerischen Gestaltungsziele nicht berührt.

Des weiteren soll die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 erhöht werden und die Traufhöhe auf 8,00 m angepasst werden, sowie schon bei manchen Zentrumsnahen Häusern und in unmittelbarer Umgebung (siehe Bild 1+2+3) wo schon 3 Vollgeschosse und höhere Traufhöhen vorhanden sind. Begründet durch erzeugen eines zusätzlichen Wohnraums, der im Zuge der Nachverdichtung für das Mehrgenerationenhaus geschaffen werden soll.

Bezüglich der Firstrichtung, Dachdeckung, Ortgang und Traufe sollte das geplante Bauvorhaben der bestehenden Garage angepasst werden.

Auf dem Grundstück soll folgendes Bauvorhaben entstehen:



Die Belange des Umwelt-und Naturschutz sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht wesentlich berührt.

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.

Mit Art. 2 des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193) wurden die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, als Aufgabe der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) definiert. Diese Regelung betont die gewachsene Bedeutung des Hochwasserschutzes, besonders des Schutzes vor Starkregenereignissen. Im Planungsbereich werden keine Oberflächengewässer (Fließgewässer) berührt. Das Planungsgebiet liegt in Hanglage. Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten haben in der jüngsten Vergangenheit zugenommen und werden durch den Klimawandel noch stärker zunehmen. Aufgrund des hängigen Geländes kann es zu Überflutungen durch Sturzfluten aus wild abfließendem Hangwasser kommen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von dem Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Diese Maßnahmen dürfen aber nicht zum Nachteil der Unterlieger führen. Hinsichtlich Grundwasserrisiken sind keine Erkenntnisse vorhanden. Sollte nach eigenverantwortlicher Baugrunduntersuchung durch den Bauherren Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen werden, so hat er die entsprechenden baulichen Maßnahmen (z. B. sog. Weiße Wanne) zu treffen.

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. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für Menschen stellt das Gebiet Wohnbauland dar. Mit der Bebauungsplanänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Es 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, den 26.09.2022

Wegscheid, 13. FEB. 2023
Markt Wegscheid

LK


Hans Fenzl
2. Bürgermeister



Schichl Bau
GmbH & Co KG
Raiffeisenstraße 2
94110 Wegscheid
Tel. 08592/939150

Gemeinde Wegscheid
Marktstrasse 1

D-94110 Wegscheid

Bebauungsplan „Ebenäcker“

Deckblatt Nr. 25

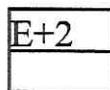
Endfertigung 26.09.2022

Geänderte Festsetzung für die Bauparzelle 49 mit der Flurnummer 449/2, Gemarkung Wegscheid

Zu 2. Mass der Baulichen Nutzung

Zu 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zu 2.1.17 als Höchstgrenze: a) Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse oder
b) sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss und
Dachgeschoss (Hanghaus)



Für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 8,00 m nicht übersteigen.
Bei WA: GRZ = 0,4 GFZ = 0,7

Zu 0.3 Firstrichtung

Zu 0.3.1. Die Firstrichtung ist frei zu wählen

Zu 0.6. Gebäude

Zu 0.6.9. Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.3., 2.1.17. und 2.1.18.

Ortgang und Traufe

Ortgang: Der Überstand ist mind. 0,15 m, nicht über 0,80 m, mit Balkon 1,20 m.

Traufe: Der Überstand ist mind. 0,30 m, nicht über 0,80 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 8,00 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländeverhältnissen.

Dachdeckung: Dachziegel naturrot oder anthrazit; Pfannen oder durchgefärbte Wellenplatten in dunklen Farben

Zu 8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

8.1 Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

8.1.2 5 kV-Leitung zur Verlegung empfohlen

8.1.3 Bei Aufgrabungen ist ein Schutzzonenbereich für Kabel von je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse einzuhalten. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher haben einen Abstand von 2,5 m zur Trassenachse einzuhalten. Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen jeder Art in den angegebenen Schutzzonenbereichen sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH, Pointenstraße 12, 94209 Regen, abzustimmen. Kabelpläne sind bei der Bayernwerk Netz GmbH unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html> anzufordern.

Zu 16. Hang-/Oberflächenwasser

Planer und Bauherr werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadenreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen. Gegen Hang-/Oberflächenwasser hat sich der Bauwerber selber zu schützen. Im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge sind alle Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, ...) mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau sowie Keller (inkl. aller Öffnungen) als dichte Wanne vorzusehen.

Alle übrigen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet gelten auch weiterhin für die Parzelle mit der Flurnummer 449/2.

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

Hinweis zum Bodenschutz:

§ 7 BBodSchG Vorsorgepflicht

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen läßt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Vorsorgemaßnahmen sind geboten, wenn wegen der räumlichen, langfristigen oder komplexen Auswirkungen einer Nutzung auf die Bodenfunktionen die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Zur Erfüllung der Vorsorgepflicht sind Bodeneinwirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstücks verhältnismäßig ist. Anordnungen zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen dürfen nur getroffen werden, soweit Anforderungen in einer Rechtsverordnung nach § 8 Abs. 2 festgelegt sind. Die Erfüllung der Vorsorgepflicht bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung richtet sich nach § 17 Abs. 1 und 2, für die forstwirtschaftliche Bodennutzung richtet sie sich nach dem Zweiten Kapitel des Bundeswaldgesetzes und den Forst- und Waldgesetzen der Länder. Die Vorsorge für das Grundwasser richtet sich nach wasserrechtlichen Vorschriften. Bei bestehenden Bodenbelastungen bestimmen sich die zu erfüllenden Pflichten nach § 4.

§ 12 BBodSchG Information der Betroffenen

Die nach § 9 Abs. 2 Satz 1 zur Untersuchung der Altlast und die nach § 4 Abs. 3, 5 und 6 zur Sanierung der Altlast Verpflichteten haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die sonstigen betroffenen Nutzungsberechtigten und die betroffene Nachbarschaft (Betroffenen) von der bevorstehenden Durchführung der geplanten Maßnahmen zu informieren. Die zur Beurteilung der Maßnahmen wesentlichen vorhandenen Unterlagen sind zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Enthalten Unterlagen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse, muß ihr Inhalt, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, daß es den Betroffenen möglich ist, die Auswirkungen der Maßnahmen auf ihre Belange zu beurteilen.

Aufgestellt:

Wegscheid, den 26.09.2022

Schichtl Bau
GmbH & Co. KG
Raiffeisenstraße 2
94110 Wegscheid
Tel. 08592/939150

Wegscheid, 13. FEB. 2023

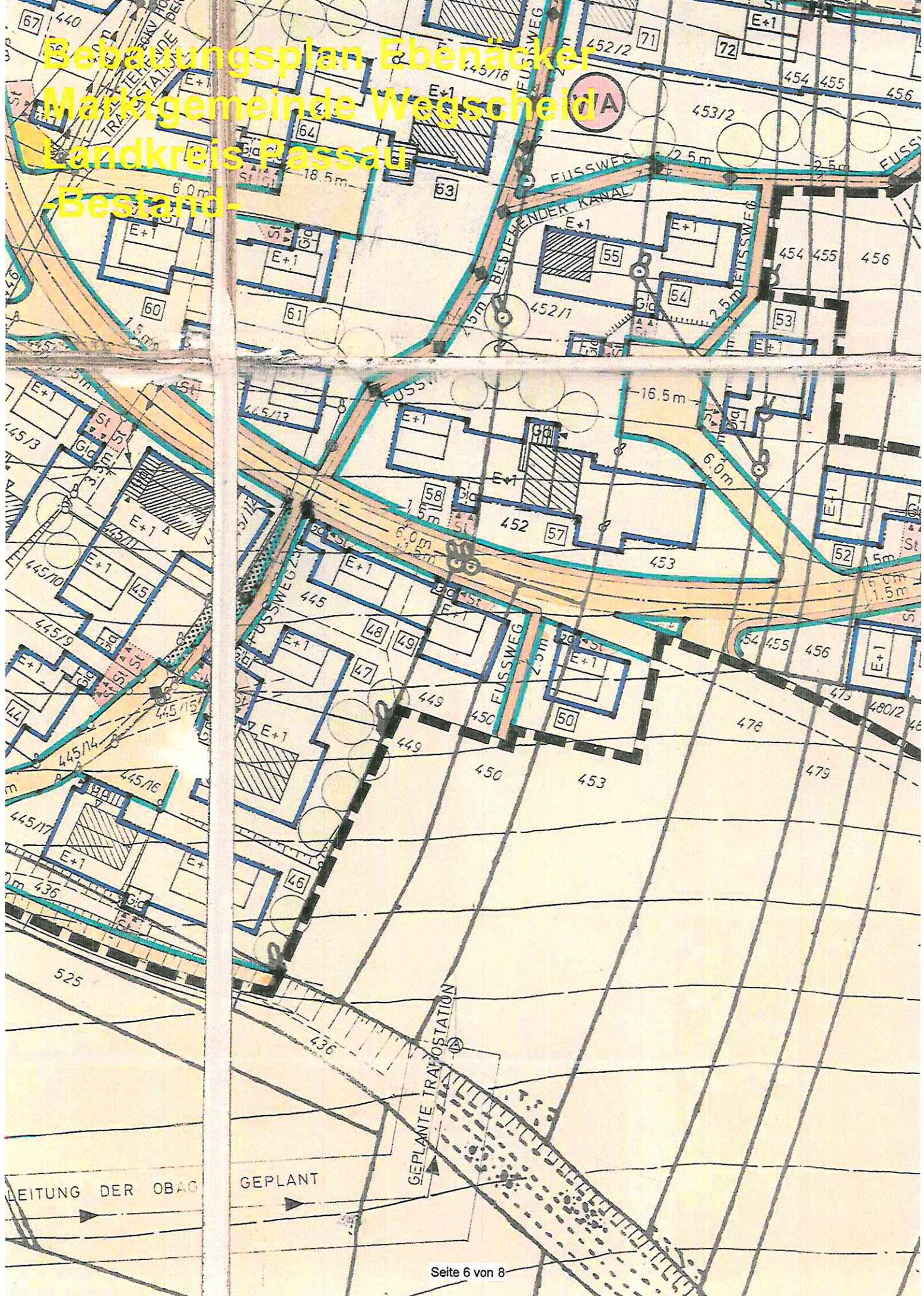
Markt Wegscheid
i.V.



Hans Fenzl
2. Bürgermeister



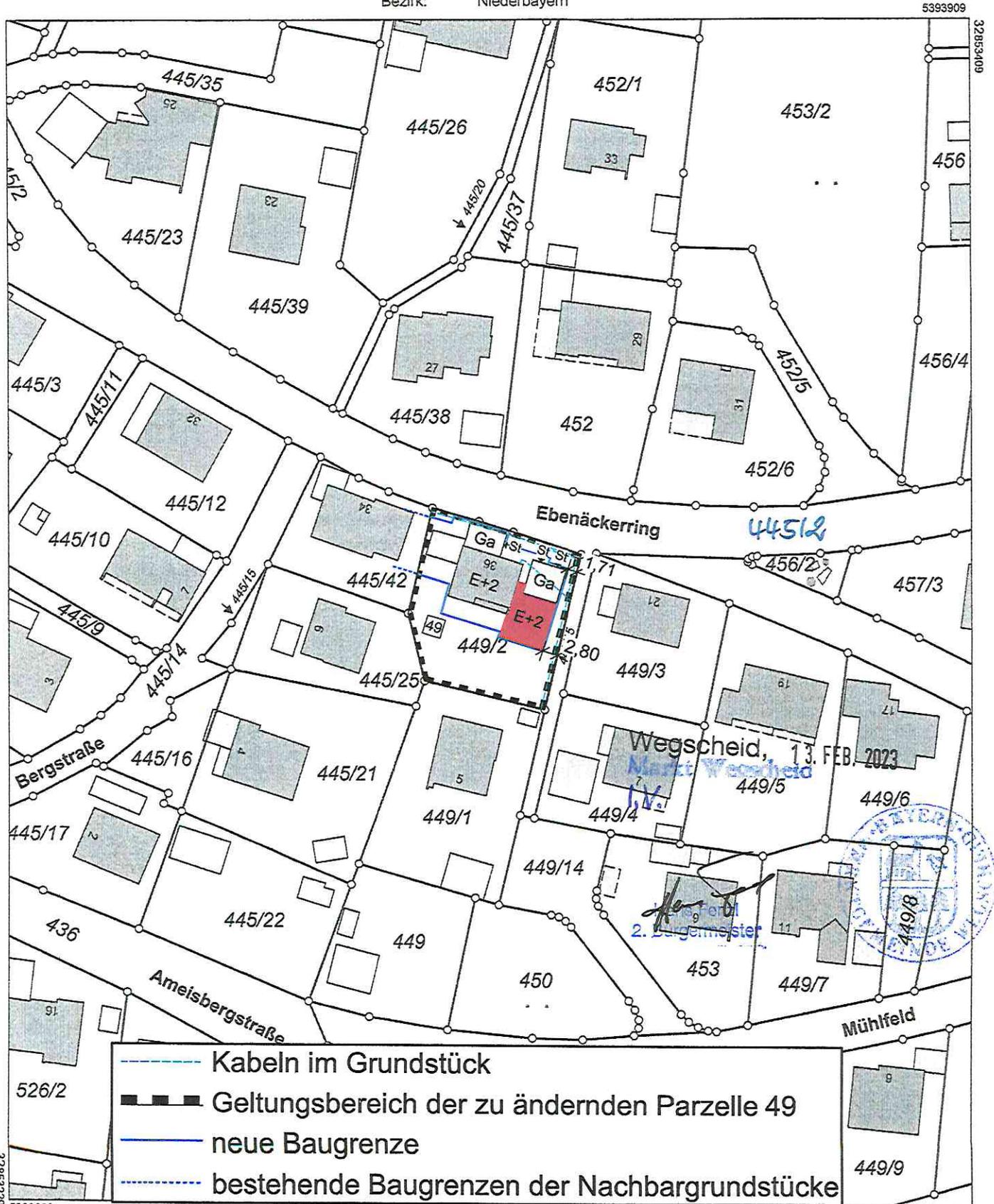
**Bebauungsplan Ebenacker
Marktgemeinde Wegscheid
Landkreis Passau
Bestand**





Flurstück: 449/2
Gemarkung: Wegscheid

Gemeinde: Markt Wegscheid
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



32853229
5393689

Maßstab 1:1000 Meter

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

Geschäftszeichen: 2-1 BV Hellauer

**Schichl Bau
GmbH & Co. KG**
Raiffeisenstraße 2
94110 Wegscheid
Tel. 08592/939150

Markt Wegscheid
Reutner
Stempel und Unterschrift hierabhebender Stelle

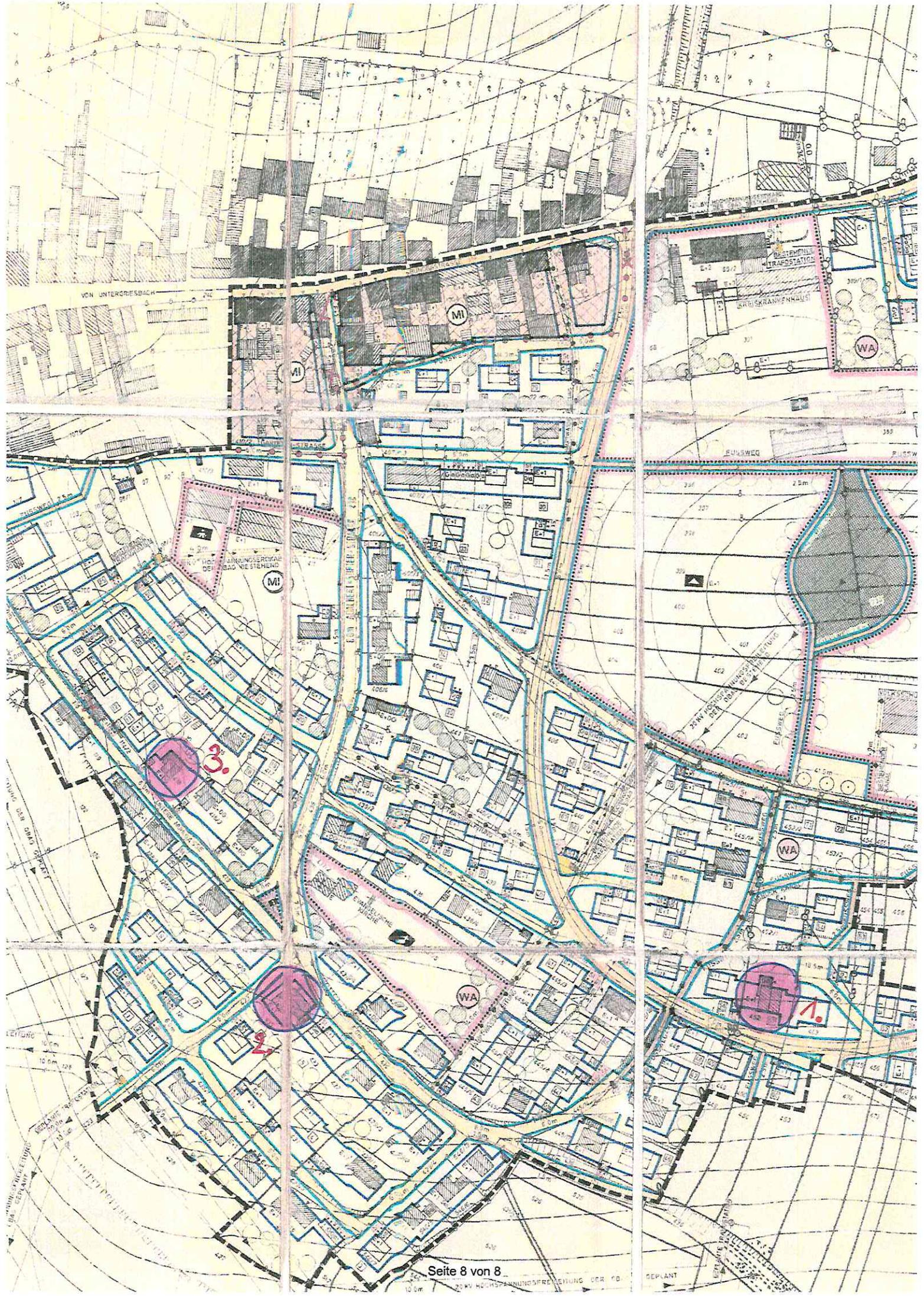


Bild 1:

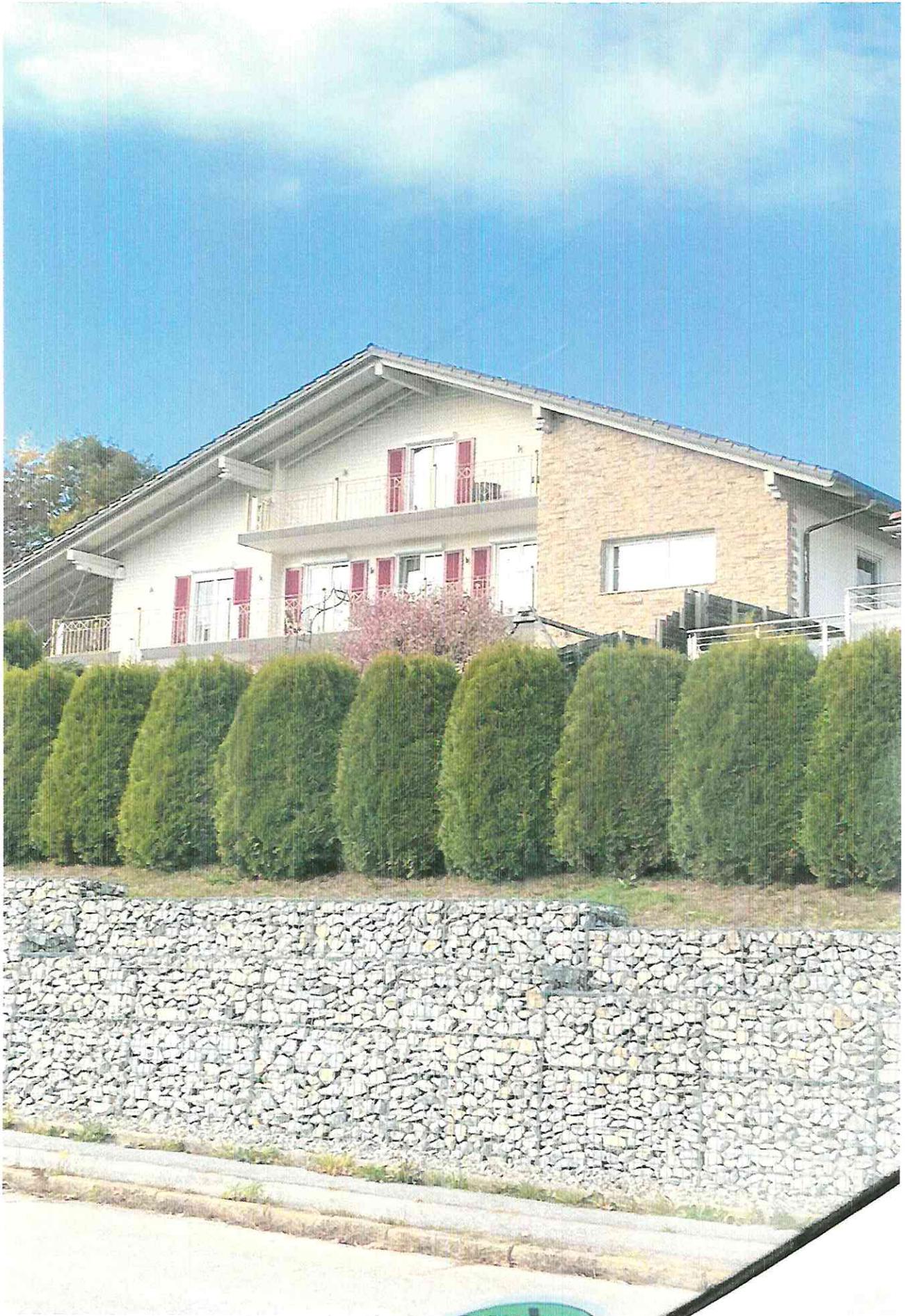


Bild 2:



Bild 3:



Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 25 (Parzelle 49, Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, ausschließlich für die Parzelle 49, Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid, die Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, Anzahl der Vollgeschosse, Firstrichtung, Ortgang und Traufe, Traufhöhe sowie Dachdeckung dem geplanten Bauvorhaben anzupassen.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 07.07.2022, TOP 4, die Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 25 (Parzelle 49, Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid). Der Beschluss wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2022 – 09.09.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 27.07.2022 – 09.09.2022 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 15.09.2022, TOP 4, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.11.2022 – 27.12.2022 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.11.2022 – 27.12.2022 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-aktuell.de – Rathaus – Wir-für-Sie – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern www.bauleitplanung.bayern.de eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 19.01.2023, TOP 5. Mit der Bekanntmachung am 14.02.2023 tritt das Deckblatt Nr. 25 (Parzelle 49, Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid) zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung 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, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Menschen“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass die geplante Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 25 bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligen Umweltauswirkungen ge-

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

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 Hangwasser und Bodenschutz, konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 25 berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da sich die Änderung nur auf das bestehende Bebauungsplangebiet und hier auf die Parzelle 49 (Fl.Nr. 449/2 Gemarkung Wegscheid) erstreckt.

Wegscheid, 13.02.2023
MARKT WEGSCHEID

I.V.



Hans Fenzl
2. Bürgermeister

