

DECKBLATT NR. 4 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„ GE – WEGSCHEID NORD “

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

EN DA U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- **Baurechtsflächen auf Flur-Nummern 1247 (Teilfläche) + 1246, jeweils Gemarkung Wegscheid**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	01. März 2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 20.03.2018 bis 24.04.2018
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 19.03.2018 bis 24.04.2018
Billigungs-Auslegungsbeschluss	07. Juni 2018
Bürgerbeteiligung	vom 18.07.2018 bis 31.08.2018
Trägerbeteiligung	vom 02.07.2018 bis 31.08.2018
Erneuter Auslegungsbeschluss	13. September 2018
Erneute, verkürzte Bürgerbeteiligung	vom 11.01.2019 bis 24.01.2019
Erneute, verkürzte Trägerbeteiligung	vom 28.12.2018 bis 24.01.2019
Satzungsbeschluss	07. Februar 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

25. Feb. 2019

Wegscheid, den


.....
Josef Lämperstorfer
1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GE – Wegscheid Nord “

Markt
Landkreis
Reg.-Bezirk

WEGSCHEID
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 13.03.2018
ergänzt: 18.06.2018
nochmals ergänzt: 22.10.2018
Endausfertigung: 08.02.2019

ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772

architekturbauerobauer@gmx.de



BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS

Der Markt Wegscheid beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet nochmals zu erweitern, um ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbe-Neuansiedlung zu geben.

Deshalb ist ein weiteres Deckblatt zum Bebauungsplan erforderlich.

Für den Bereich der Flur-Nummern 1247 (Teilfläche) + 1246, beide Gemarkung Wegscheid hatte der Marktgemeinderat bereits am 10. Februar 2011 unter Tagesordnungspunkt 7 beschlossen, das Verfahren der Bebauungsplanänderung für andere Bauwerber durchzuführen.

Es wurde bis einschließlich der erneuten Auslegung und Einholung der Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst.

Dies ist im Marktgemeinderatsbeschluss vom 13. September 2012 unter Tagesordnungspunkt 15 vermerkt.

In der Sitzung vom 01. März 2018 hat der Marktrat Wegscheid der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes „GE – Wegscheid Nord“ für andere Bauwerber erneut zugestimmt.

2.0 ÄNDERUNGEN

Baurechtsflächen auf Flur-Nummern 1247 (Teilfläche) + 1246, jeweils Gemarkung Wegscheid

Auf den Flur-Nummern 1247 (Teilfläche) + 1246 (Gemarkung Wegscheid) sollen Baurechtsflächen geschaffen werden.

Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan enthalten (nachfolgend ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 31).

Lediglich ein 28,0 m breiter Grünstreifen sowie die Fläche für den Regenwasserrückhalteteich sind außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplan-Gebietes.

3.0 PLANUNGSGEBIET

Die Grenzen des Bebauungsplanes „GE-Wegscheid Nord“ werden erweitert. Eine Teilfläche der Flur-Nummer 1247 sowie Flur-Nr. 1246 (Gemarkung Wegscheid) werden zu neuen Baurechtsflächen umgewandelt.

Es entstehen neue Gewerbegebäude; es entsteht ein neuer Regenwasserrückhalteteich.

Dieser Regenwasserrückhalteteich ist notwendig, da das bestehende gemeindliche Regenwasserrückhaltebecken höhenmäßig von den neuen Gebäuden nicht mehr erreicht werden kann.

Das Planungsgebiet wird wie folgt umgrenzt:

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

Im Süden: Engenreutweg (Flur-Nr. 1012) + Flur-Nr. 1246 (Teilfläche)

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

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

4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die Erweiterung der Gewerbeflächen soll im Westen stattfinden (Gewerbeansiedlung sowie Metzgereiproduktionsbetrieb).

Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

Die hauptsächlichen Erschließungen sind bereits vorhanden.

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Holzvergasungsanlage, die mittels Holzabfällen Wärme für die umliegenden Gewerbebetriebe (Autohandel, Autolackierwerkstätte, PKW-Waschanlage sowie Prozesswärme für Metallbaufirma Zambelli) liefert.

Da noch genügend Abwärme vorhanden ist, können auch die neugeplanten Gebäude auf der Bebauungsplan-Erweiterung mit versorgt werden (Synergie-Effekte).

Die Bebauungsplan-Erweiterung ist bereits im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten.

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

5.0 ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die Kreisstraße PA 44 und über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Schönauer Weg“.

Zusätzliche Straßen müssen nicht mehr errichtet werden.

5.2 Wasserversorgung

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Wasserversorgung des Marktes Wegscheid angeschlossen werden.

5.3 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die kommunale Wasserversorgung mittels eines Oberflurhydranten bei der Firma Zambelli und eines Löschwasserbehälters mit 150 m³ Inhalt im Einmündungsbereich der Gemeindestraßen Flur-Nr. 1006 + 1270 (jeweils Gemarkung Wegscheid) vorhanden.
Die DWGW-Arbeitsblätter W405 + W331 werden beachtet.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Abwasserbeseitigung des Marktes Wegscheid angeschlossen werden.
Für die Schmutzwasserableitungen sind Hebeanlagen erforderlich.
Die Druckleitungen sind von den einzelnen Bauwerbern auf deren Kosten bis zum bestehenden Schacht in der Straße Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid im Bereich der Firma Zambelli zu verlegen.
Zudem sind für die Produktionshalle des Metzgereiproduktionsbetriebes die erforderlichen Abscheideranlagen zu errichten.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Die beantragte Erweiterungsfläche kann wegen der Höhenlage nicht mehr an das bestehende kommunale Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.
Deshalb muss eine Regenrückhalteeinrichtung auf den jeweiligen Baurechtsflächen geschaffen werden.

Ein Wasserrechtsverfahren ist bei Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) durchzuführen, da die bebauten Flächen größer als 1.000 m² sind.

Bei der Flur-Nr. 1246 sind die bebauten Flächen weit unter 1.000 m².

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist auch Voraussetzung darüber, dass das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 dann auch in Kraft tritt.

Die Begrenzung der neu zu versiegelnden inneren Verkehrsflächen muss auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Die Ausbildung der Parkplätze muss mit versickerungsfähigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgestattet werden.

5.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das Bayernwerk AG, Niederlassung Regen.

Es sind Niederspannungskabel erforderlich, welche in der Regel in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand verlegt werden.

Daher ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

5.7 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien geschützt, geändert oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Wegen möglicher Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen ist es notwendig, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

6.0 SCHALLSCHUTZ

Das Plangebiet dient der weiteren gewerblichen Entwicklung des Hauptortes Wegscheid, schließt im Westen unmittelbar an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Wegscheid-Nord“ an und umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 1246 und 1247 Gemarkung Wegscheid.

In diesem östlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich ein Heizkraftwerk (Holzvergaser), eine Kfz-Lackieranlage, eine Vertriebsfirma für Kfz-Zubehör und Kfz-Ersatzteilen sowie zwei größere metallverarbeitende Betriebe, wovon ein metallverarbeitender Betrieb außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „GE Wegscheid-Nord“ im Außenbereich liegt.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von jeweils ca. 300 m im Außenbereich auf der Fl.Nr. 1255 (Wohnhaus nord-westlich) und Fl.Nr. 946/2 (Betriebsleiterwohnhaus zum bestehenden Gewerbebetrieb südlich) Gemarkung Wegscheid.

Kleinere Betriebsleiterwohnungen bestehen in den Betriebsgebäuden auf den Fl.Nrn. 1013 und 1011/1 Gemarkung Wegscheid.

Im Zusammenhang mit Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft durch Gewerbegebiets- und Industrieflächen wird auf das Kapitel IV 3/12 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr verwiesen, die als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage für den Lärmschutz im Städtebau die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Anwendung empfehlen.

In Abschnitt 1.1 des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 sind für die hier in Frage kommenden Gebiete folgende Orientierungswerte (Schalldruckpegelwerte) genannt:

Gebietsart	DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1
	Orientierungswerte-
	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm
Gewerbegebiete	65 / 55 / 50 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 / 50 / 45 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte in DIN 18005-1 (Beiblatt 1) können bezüglich verschiedener Arten städtebaulich relevanter Schallquellen angewandt werden.

Die niedrigeren Nachtwerte gelten für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der betroffenen Bauflächen der jeweiligen Gebietstypen bezogen werden.

Da sich im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung auch ein Wohngebäude im Außenbereich befindet, werden in diesen Fällen im Allgemeinen die Immissionsrichtwerte, die für ein Dorfgebiet festgesetzt sind, zur Beurteilung in Geräuscheinwirkungen herangezogen.

Bei der Planung von Gewerbe-/Industriegebieten sind i. d. R. jedoch die zukünftigen Anlagen, die Geräusche emittieren können, unbekannt. Hier gibt die DIN 18005-1 ausreichend Hilfestellungen. Bei Berücksichtigung der in dieser Norm genannten Hinweise sollte es zwischen dem geplanten Gewerbe und einer schutzwürdigen Wohnbebauung i.d.R. keine schalltechnischen Konflikte geben.

Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:

Gewerbegebiet tags und nachts 60 dB(A)/m².

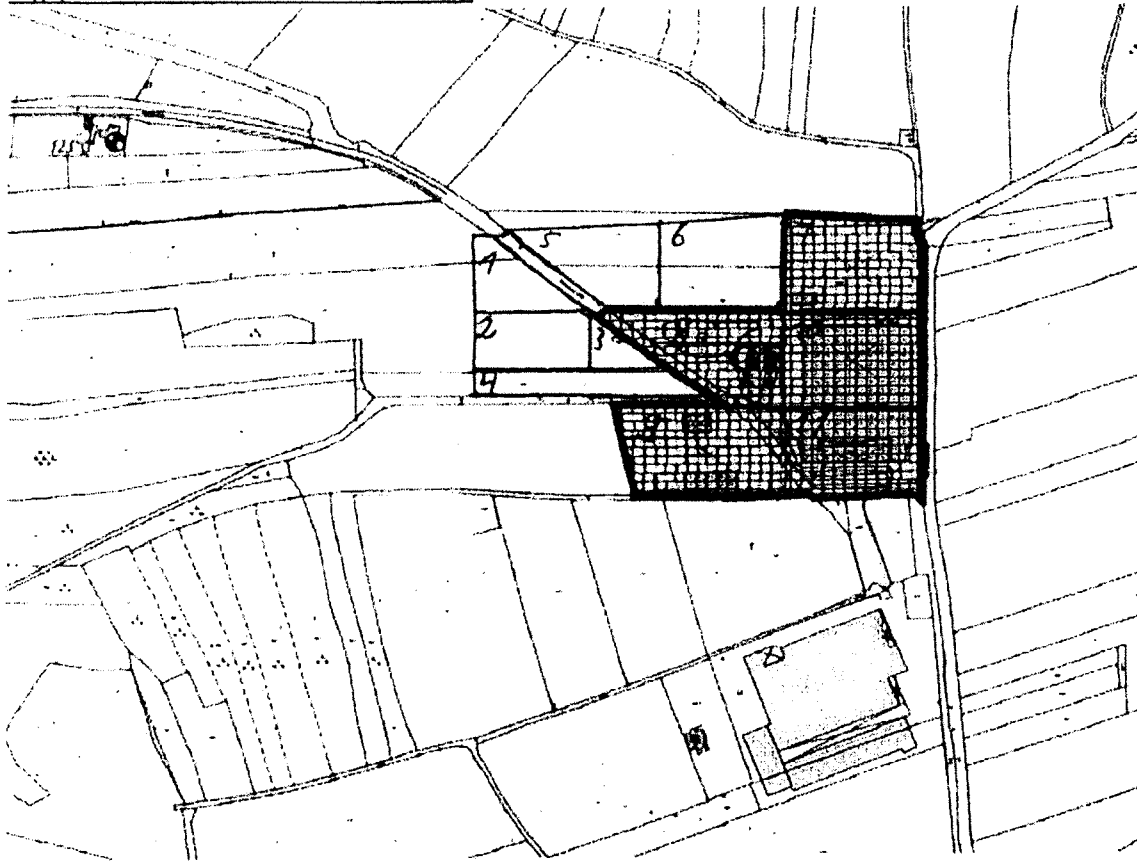
Die Norm enthält auch eine Abstandstabelle (**Tabelle 4/1**), aus der bei ungehinderter Schallausbreitung die zur Einhaltung verschiedener Beurteilungspegel ungefähr erforderlichen Abstände abgelesen werden können:

Fläche ha	Beurteilungspegel am Immissionsort für Geräusche aus Industriegebiet / Gewerbegebiet (in dB(A))					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ..
Abstand vom Rand des Gebietes (m)						
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800

Tab. 4/1: Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Für die Ermittlung der Emissionskontingente können die für das im Jahre 2011 vorgesehene Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „GE Wegscheid-Nord“ (erlangte keine Rechtskraft) angestellten Geräuschpegelberechnungen vom 14.03.2011 herangezogen werden, da der Deckblattumfang fast identisch ist und sich im Bebauungsplangebiet bisher keine Änderungen ergeben haben.

Lageplan mit der Teilflächenbezeichnung



Geräuschpegelberechnungen

GE-Wegscheid Nord (Deckblatt-Nr. 4) (tags) (14.03.2011) .xls

Geräuschpegelberechnung nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (gewerbliche Flächen)

Datum: 14.03.2011

Gemeinde: Wegscheid

Gebiet: Wegscheid Nord, Deckblatt 4

Tagzeit: 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Berechnungsblatt: 1

Immissionsort: 310 m nordwestlich des GE-Wegscheid Nord

Teilflächenbezeichnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Flächengröße (S _i) in m ²	3675	5000	1236	4375	6125	8000	8800	9350	11475	9350	8250			
Emissionskontingent ¹⁾ (L _{EK}) in dB	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60			
Flächenmaß (10 ⁻⁴ lgS _i) in dB	35,7	37,0	30,9	36,4	37,9	39,0	39,4	39,7	40,6	39,7	39,2	0,0	0,0	0,0
Schalleistungspegel (L _{wp}) in dB ²⁾	85,7	87,0	80,9	86,4	87,9	89,0	89,4	89,7	90,6	89,7	89,2	0,0	0,0	0,0
Abstand (s _i) zw. Teilflächenmitte u. Immissionsort in m	350	395	395	445	430	515	630	550	565	650	675			
Abstandsmaß ³⁾ (ΔL _i) (10 ⁻⁴ lg4xs _i ²) in dB	61,9	62,9	62,9	64,0	63,7	65,2	67,0	65,8	66,0	67,2	67,6	0,0	0,0	0,0
Teilschalldruckpegel ⁴⁾ (L _{tp}) in dB (L _{wp} - ΔL)	33,8	34,1	28,0	32,6	34,2	33,8	32,5	33,9	34,8	32,5	31,6	0,0	0,0	0,0
Rechenhilfsgröße (10 ⁻⁴ (L _{tp} /10))	2389	2541	632	1759	2637	2402	1785	2461	2852	1782	1442	0	0	0
Summe der Rechenhilfsgrößen	22661													
Gesamtschalldruckp. ⁵⁾ (L _p) s. Immissionsort in dB	44													

1) Schalleistungspegel pro Quadratmeter (bisher gebräuchliche Bezeichnung "Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - IFS²⁾)

2) Schalleistungspegel der Teilfläche

3) Differenz ΔL zwischen dem von einer Punktquelle am Boden bei ungehinderter Schalleusbreitung ohne Zusatzdämpfung durch Boden- und Witterungseinflüsse erzeugten Beurteilungspegel und ihrem Schalleistungspegel als Funktion des Abstandes s_i (bei Vollkugelausbreitungsbedingungen)

4) Teilflächenwert

5) Planwert (L_p)

GE-Wegscheid Nord (Deckblatt-Nr. 4) (nachts) (14.03.2011).xls

Geräuschpegelberechnung nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (gewerbliche Flächen)

Datum: 14.03.2011

Gemeinde: Wegscheid

Gebiet: Wegscheid Nord, Deckblatt 4

Nachtzeit: 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

Berechnungsblatt: 2

Immissionsort: 310 m nordwestlich des GE-Wegscheid Nord

Teilflächenbezeichnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			
Flächengröße (S _i) in m ²	3675	5000	1238	4375	6125	6000	6000	9350	11475	9350	8260			
Emissionskontingent ¹⁾ (L _{EK}) in dB	50	50	50	50	60	60	60	60	60	60	60			
Flächenmaß (10 ^{·lg} S _i) in dB	35,7	37,0	30,9	36,4	37,9	39,0	39,4	39,7	40,8	39,7	39,2	0,0	0,0	0,0
Schalleistungspegel (L _{w,i}) in dB ²⁾	85,7	87,0	80,9	86,4	97,9	99,0	99,4	99,7	100,8	99,7	99,2	0,0	0,0	0,0
Abstand (s _i) zw. Teilflächenmitte u. Immissionsort in m	350	395	395	445	430	515	630	550	565	650	675			
Abstandsmaß ³⁾ (ΔL _i) (10 ^{·lg} 4πs _i ²) in dB	61,9	62,9	62,9	64,0	63,7	65,2	67,0	65,8	66,0	67,2	67,6	0,0	0,0	0,0
Teilschalldruckpegel ⁴⁾ (L _{r,i}) in dB (L _{w,i} - ΔL)	23,8	24,1	18,0	22,5	34,2	33,8	32,5	33,9	34,8	32,5	31,8	0,0	0,0	0,0
Rechenhilfsgröße (10 ^{·lg} (L _{r,i} /10))	238	255	63	178	2637	2402	1785	2461	2862	1782	1442	0	0	0
Summe der Rechenhilfsgrößen	16064													
Gesamtschalldruckp. ⁵⁾ (L _r) a. Immissionso. in dB	43													

1) Schalleistungspegel pro Quadratmeter (bisher gebräuchliche Bezeichnung: "immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel" - IFSP¹⁾)

2) Schalleistungspegel der Teilfläche

3) Differenz ΔL zwischen dem von einer Punktquelle am Boden bei ungehinderter Schalleusbreitung ohne Zusatzdämpfung durch Boden- und Witterungseinflüsse erzeugten Beurteilungspegel und ihrem Schalleistungspegel als Funktion des Abstandes s_i (bei Vollkugelausbreitungsbedingungen)

4) Teilplanwert

5) Planwert (L_{r,i})

GE-Wegscheid Nord (Deckblattbereich 4) (tags) (14.03.2011).xls

Geräuschpegelberechnung nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (gewerbliche Flächen)

Datum: 14.03.2011

Gemeinde: Wegscheid

Gebiet: Wegscheid Nord, Deckblatt 4

Tagzeit: 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Berechnungsblatt: 3

Immissionsort: 310 m nordwestlich des GE-Wegscheid Nord

Teilflächenbezeichnung	1	2	3	4										
Flächengröße (S _i) in m ²	3675	5000	1238	4375										
Emissionskontingent ¹⁾ (L _{EK}) in dB	60	60	60	60										
Flächenmaß (10 ^{·lg} S _i) in dB	35,7	37,0	30,9	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Schalleistungspegel (L _{w,i}) in dB ²⁾	98,7	97,0	90,9	96,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abstand (s _i) zw. Teilflächenmitte u. Immissionsort in m	350	395	395	445										
Abstandsmaß ³⁾ (ΔL _i) (10 ^{·lg} 4πs _i ²) in dB	61,9	62,9	62,9	64,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Teilschalldruckpegel ⁴⁾ (L _{r,i}) in dB (L _{w,i} - ΔL)	33,8	34,1	28,0	32,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechenhilfsgröße (10 ^{·lg} (L _{r,i} /10))	2389	2551	632	1759	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Rechenhilfsgrößen	7331													
Gesamtschalldruckp. ⁵⁾ (L _r) a. Immissionso. in dB	39													

1) Schalleistungspegel pro Quadratmeter (bisher gebräuchliche Bezeichnung: "immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel" - IFSP¹⁾)

2) Schalleistungspegel der Teilfläche

3) Differenz ΔL zwischen dem von einer Punktquelle am Boden bei ungehinderter Schalleusbreitung ohne Zusatzdämpfung durch Boden- und Witterungseinflüsse erzeugten Beurteilungspegel und ihrem Schalleistungspegel als Funktion des Abstandes s_i (bei Vollkugelausbreitungsbedingungen)

4) Teilplanwert

5) Planwert (L_{r,i})

GE-Wegscheid Nord (Deckblattbereich 4) (nachts) (14.03.2011).xls

Geräuschpegelberechnung nach DIN 45691 vom Dezember 2006 (gewerbliche Flächen)

Datum: 14.03.2011

Gemeinde: Wegscheid

Gebiet: Wegscheid Nord, Deckblatt 4

Tagzeit: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

Berechnungsblatt: 4

Immissionsort: 310 m nordwestlich des GE-Wegscheid Nord

Teilflächenbezeichnung	1	2	3	4										
Flächengröße (S _i) in m ²	3676	5000	1238	4375										
Emissionskontingent ¹⁾ (L _{EX}) in dB	50	50	50	50										
Flächenmaß (10 ¹⁰ lgS _i) in dB	35,7	37,0	30,9	36,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Schalleistungspegel (L _{wj}) in dB ²⁾	65,7	67,0	60,9	66,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abstand (r _j) zw. Teilflächenmitte u. Immissionsort in m	350	385	395	445										
Abstandsmaß ³⁾ (ΔL _j) (10 ¹⁰ lg4rs _j ²) in dB	61,9	62,9	62,9	64,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Teilschalldruckpegel ⁴⁾ (L _{rj}) in dB (L _{wj} - ΔL)	23,8	24,1	18,0	22,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rechenhilfsgröße (10 ¹⁰ (L _{rj} /10))	239	255	63	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe der Rechenhilfsgrößen	733													
Gesamtschalldruck ⁵⁾ (L _T) a. Immissionsort in dB	29													

- 1) Schalleistungspegel pro Quadratmeter (bisher gebräuchliche Bezeichnung "Immissionwirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel - IFSP")
- 2) Schalleistungspegel der Teilfläche
- 3) Differenz ΔL zwischen dem von einer Punktquelle am Boden bei ungehinderter Schallausbreitung ohne Zusatzdämpfung durch Boden- und Witterungseinflüsse erzeugten Beurteilungspegel und ihrem Schalleistungspegel als Funktion des Abstandes r_j (bei Vollkugelausbreitungsbedingungen)
- 4) Teilplanwert
- 5) Planwert (L_{wj})

Entsprechend der vorgenommenen Geräuschpegelabschätzung wird durch die geplante Gewerbegebietserweiterung im Bereich des ca. 300 m nordwestlich gelegenen Außenbereichswohngebäudes ein Wirkpegel von etwa 39 dB(A) (s. Berechnungsblatt 3) verursacht, soweit im gesamten Geltungsbereich des Deckblattes Betriebe vorhanden sind bzw. angesiedelt werden, die den in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel in Höhe von 60 dB(A)/m² ausschöpfen. Es kann somit festgestellt werden, dass das mit dem Deckblatt 4 geplante Gewerbegebiet zur Tageszeit aus Gründen des Lärmschutzes im vollen Umfang als solches genutzt werden kann.

Unter ausschließlicher Berücksichtigung der im vorgelegten Deckblatt gekennzeichneten Gewerbegebietsfläche wäre auch zur Nachtzeit eine gewerbegebietstypische Nutzung möglich.

Es darf in diesem Zusammenhang jedoch angemerkt werden, dass in der DIN 45682 „Schallimmissionspläne“ (Ausgabe September 2002) in Absatz A.2 für die Geräuschkontingentierung für GE-Flächen ein Wert von 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts genannt ist. Da im näheren und weiteren Bereich der Gewerbeflächen nach Deckblatt Nr. 4 weitere Gewerbegebietsflächen vorhanden sind und durch diese ebenfalls Geräuschemissionen/-immissionen verursacht werden, sollte der flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingent) der Gewerbeflächen des Deckblattbereiches, zumindest zur Nachtzeit, reduziert werden. In Anlehnung an die DIN 45682 sollte für die Nachtzeit ein Emissionskontingent in Höhe von 50 dB(A)/m² gewählt werden.

Die im Deckblatt 4 vorgesehenen gewerblichen Flächen können aus Gründen des Lärmschutzes ohne nennenswerte Einschränkungen gewerbegebietstypisch genutzt werden. Es wird jedoch eine Festsetzung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO zur

Beschränkung der Geräuschemissionen, insbesondere zur Nachtzeit, in das Deckblatt aufgenommen.

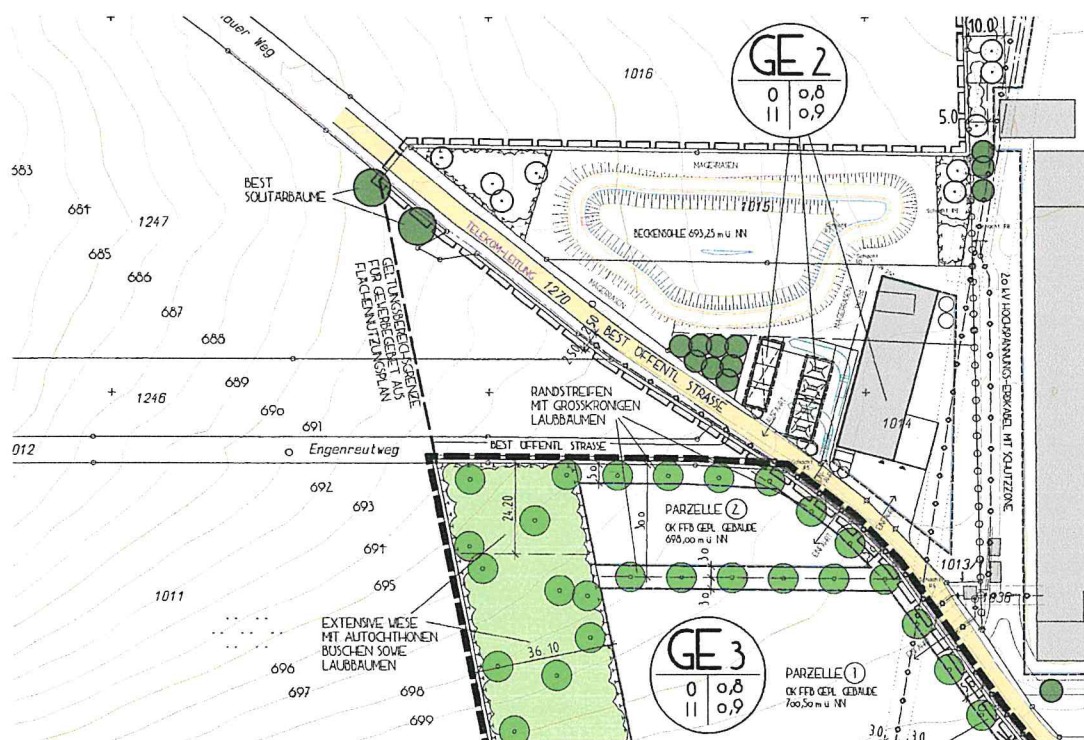
Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen im gesamten Gewerbegebiet „GE Wegscheid-Nord“ ist im Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE Wegscheid-Nord“ bereits in Ziff. 2 „Technischer Umweltschutz“ eine Festsetzung enthalten. Diese Festsetzung gilt auch für das vorliegende Deckblatt Nr. 4, wie aus der Präambel zu den „Ergänzenden textlichen Festsetzungen“ ersichtlich ist.

7.0 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.

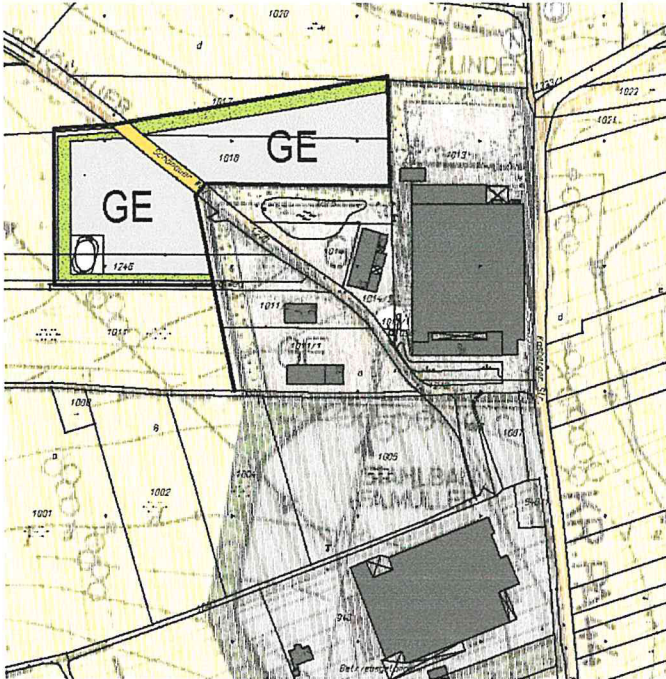
Für Schäden oder Nachteile, die den Grundstücken oder den Anlagen der Bauherren durch Straßenoberflächenwasser aus der Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid erwachsen, stehen den Bauwerbern oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

8.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 „GE Wegscheid-Nord“

9.0 RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 31

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. Bei diesem Bebauungsplan einschließlich des Deckblattes Nr. 1 handelt es sich um Flächen, die nördlich der bestehenden öffentlichen Straße („Schönauer Weg“) gelegen sind.

In diesem Bebauungsplan befindet sich auch das Regenrückhaltebecken des Marktes Wegscheid.

Im Deckblatt Nr. 2 wurden Baurechtsflächen auf der südlichen Seite der bestehenden öffentlichen Straße („Schönauer Weg“) geschaffen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 4 sollen Baurechtsflächen auf der süd-westlichen Seite der bestehenden öffentlichen Straße („Schönauer Weg“) geschaffen werden.

Dies geschieht, um ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbe-Neuansiedlung zu geben (Gewerbeansiedlung sowie Metzgereiproduktionsbetrieb).

Da sämtliche umliegende Gewerbebetriebe von der bestehenden Holzvergasungsanlage – gespeist mit Hackschnitzel – versorgt werden, sollten auch die neuen Gewerbebetriebe von dieser Holzvergasungsanlage mit Abwärme für die gesamte Wärmeversorgung versorgt werden (Synergie-Effekte).

1.3 Neue Grünordnung

Bei den neuen Gewerbeflächen sollen die Grundstücksränder eingegrünt werden.

Die eigentliche Kompensation findet jeweils auf den Baugrundstücken – und bei Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) auch außerhalb (hier nachrichtliche Übernahme) – statt in Form von Streuobstwiesen.

1.4 Zielvorgabe

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

Dies ist beim Deckblatt Nr. 4 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.
- Die hauptsächlichen Erschließungen (Wasser, Abwasser, elektrische Energie, Wärme-Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können mit Stichleitungen und/oder Druckleitungen sehr leicht gemacht werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 4 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplanten Erweiterungen 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
- Die Oberflächenentwässerung wird durch den geplanten Regenwasserrückhalteteich bei Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) bzw. Muldenrigolen bei Flur-Nr. 1246 garantiert.
Ein Wasserrechtsverfahren für die Bauten der Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) wurde durchgeführt.

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 sehr weit entfernt von Wohnbauten.

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 Siedlungsgebiete 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

Geltungsbereich	15.250,35 m ²
Baufenster / Baurechtsfläche	
von Flur-Nr. 1247 (Teilfläche)	7.141,53 m ²
von Flur-Nr. 1246	1.761,92 m ²
	<hr/>
Gesamt-Baurechtsfläche	8.903,45 m ²

2.2 Ausschließungen

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um bisher intensiv genutzte Äcker (= **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 Ackerflächen.

Auch die Erweiterung 4 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. 4 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 ergänzende textliche Festsetzungen).

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:

- a) Gesamte Geltungsbereichsfläche: 15.250,35 m²
b) GRZ: 0,8
c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B I
d) Kompensationsfaktor:
Gewählt: **Mittelwert 0,45**

Flurstück 1247 (Teilfläche)

Bezugsfläche für Kompensation:

Geltungsbereich Fläche	./.	Grünflächen	
11.902,53 m ²	./.	2.963,42 m ²	= 8.939,11 m ²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Bezugsfläche	x	Mittelwert	
8.939,11 m ²	x	0,45	= 4.022,60 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Kompensation 1	1.727,30 m ²
Kompensation 2	1.679,14 m ²
	<hr/>
	3.406,44 m ²

Streuobstweise
3.406,44 m² x 1,2 = 4.087,73 m²

Geforderte Ausgleichsfläche	4.022,60 m²
Vorhandene Kompensation	4.087,73 m²

Flurstück 1246

Bezugsfläche für Kompensation:

Geltungsbereich Fläche	./.	Grünflächen	
3.888,40 m ²	./.	1.083,70 m ²	= 2.804,70 m ²

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Bezugsfläche	x	Mittelwert	
2.804,70 m ²	x	0,45	= 1.262,12 m ²

Ausgleichsmaßnahmen:

Streuobstweise			
1.083,70 m ²	x	1,2	= 1.300,44 m ²

Geforderte Ausgleichsfläche	1.262,12 m²
Vorhandene Kompensation	1.300,44 m²

**Die Kompensationsflächen sind jeweils größer als
die geforderten Ausgleichsflächen**

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. 4 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. 4

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Erweiterungen nicht zu erwarten.

Wegscheid, 25. Feb. 2019

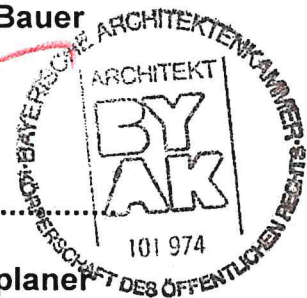
Markt Wegscheid


.....
Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

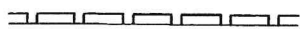


Architekturbüro Bauer


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



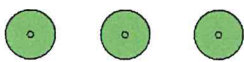
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



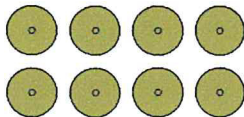
GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES



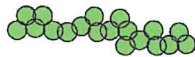
GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4



ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME ALS HOCH-
STAMM ENTLANG DER STRASSE NACH PFLANZLISTE



ZWINGEND ZU PFLANZENDE OBSTBÄUME ALS STREU-
OBSTWIESE NACH PFLANZLISTE



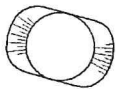
ZWINGEND ZU PFLANZENDE STRÄUCHER ALS EINGRÜN-
UNG NACH PFLANZLISTE; HÖHE MAX. 2,0 m



BEST. SOLITÄRBAUM MUSS ERHALTEN BLEIBEN



NEUE EIN-/AUSFAHRT



GEPL. PRIVATER REGENWASSERRÜCKHALTETEICH



BEREICH DER NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHME

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4

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

1. Art der baulichen Nutzung

GE 4

Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**.

Ausnahmsweise kann eine Betriebsleiterwohnung (kein freistehendes Haus) für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die in den Gewerbebetrieb baulich und funktional integriert und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 + 4 sowie Abs. 3 Nr. 2 + 3 BauNVO **sind nicht zulässig**.

Nicht zulässig sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

GRZ (Grundflächenzahl)

0,9

GFZ (Geschossflächenzahl)

O

offene Bauweise

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

- a) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

EG + OG

Erdgeschoss + Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	7° - 25°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Wandhöhe:	max. 8,0 m

Als Wandhöhe bei Sattel- und Pultdach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- b) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	7° - 25°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Wandhöhe:	max. 8,0 m

Als Wandhöhe bei Sattel- und Pultdach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

c) Bei Funktion als Lagergebäude oder ähnliches:

EG

Erdgeschoss

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: 7° - 25°
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
Blechdach
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-,
zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe: max. 6,50 m

*Als Wandhöhe bei Sattel- und Pultdach
gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum
Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

4. Zäune

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

5. Elektrische Leitungen

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

6. Ökologische Maßnahmen

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

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. 1247 (Teilfläche)

Geforderte Ausgleichsfläche	4.022,60 m ²
Vorhandene Kompensation	4.087,73 m ²

Flur-Nr. 1246

Geforderte Ausgleichsfläche	1.262,12 m ²
Vorhandene Kompensation	1.300,44 m ²

8. Textliche Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Abwasserbeseitigung des Marktes Wegscheid angeschlossen werden.

Für die Schmutzwasserableitungen sind jeweils Hebeanlagen erforderlich.

Die Druckleitung sind von den Bauwerbern auf deren Kosten bis zum bestehenden Schacht in der Straße Flur-Nr. 1270 Gemarkung Wegscheid im Bereich der Firma Zambelli zu verlegen.

Zudem sind für die Produktionsgebäude des Metzgereibetriebes die erforderlichen Abscheideranlagen zu errichten.

9. Textliche Festsetzungen zu Regenwasserbeseitigung

Die beantragte Erweiterungsfläche kann wegen der Höhenlage nicht mehr an das bestehende kommunale Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Deshalb müssen Regenrückhalteeinrichtung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Ein Wasserrechtsverfahren ist bei Flur-Nr. 1247 (Teilfläche) durchzuführen, da die bebauten Flächen größer als 1.000 m² sind.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist auch Voraussetzung darüber, dass das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 4 dann auch in Kraft tritt.

Bei der Flur-Nr. 1246 sind die bebauten Flächen weit unter 1.000 m². Hier müssen Muldenrigolen gemacht werden.

10.1 Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen und Luftreinhaltung

In den Gewerbegebietsflächen dieses Deckblattes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf das nordwestlich gelegene Wohngebäude auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1255 Gemarkung Wegscheid, ein Emissionskontingent (LEK) nach DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr — 22.00 Uhr) und von 50 dB(A)/m² nachts (22.00 Uhr — 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 ‚Geräuschkontingentierung‘ (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.

Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte / Emissionskontingente ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten auf Grundlage der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z. B. bei lärmarmen Nutzungen).

Lüftungsanlagen, Kompressoren, Kühlgeräte, Klimaanlage und Luft-Wärme-Pumpen dürfen nicht frei aufgestellt, sondern müssen eingehaust (z. B. mit einer 25 cm starken Betonwand) und mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern versehen werden.

Für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen nach Ziff. 1 gilt die Festsetzung in Ziff. 2 „Technischer Umweltschutz“ des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE Wegscheid-Nord“.

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

Die seinerzeitigen textlichen Ergänzungen unter den Punkten 11, 12, 13 + 14 bleiben unverändert.

15. Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m einzuhalten und zwar bei Holzgewächsen ab einer Höhe von 2,0 m.

16. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

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

17. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

17.1 Die nicht überbaubaren Flächen der Bauparzellen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten

17.2 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, die gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

17.3 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

17.3.1 Die Ausgleichsmaßnahmen und die grünordnerischen Festsetzungen sind in der auf die Aufnahme der Nutzung des Betriebes folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen

17.3.2 Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

17.3.3 Im Bereich der Streuobstwiese und im Bereich der sonstigen Grünflächen ist eine 2-malige Mahd im Jahr ab Mitte Juni mit Mähgutabfuhr und die 2. Mahd frühestens 8 Wochen nach der 1. Mahd durchzuführen.
Das Mähgut ist zu entsorgen oder zu mulchen.

17.3.4 Ansaat mit Regio-Saatgut der entsprechenden Herkunftsregion oder Mähgut-Übertragung (Druschgut) in Abstimmung mit dem Landschafts-pflegeverband

17.3.5 Keinerlei Düngung oder Pflanzenschutzmittel

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.

a) Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Obstbäume bei der Streuobstwiese:

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel	Birne
Kirsche	Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hochstämme, Stammumfang 10 – 12 cm

b) Sträucher:

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

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

Die Streuobstwiese-West liegt außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches; deshalb die nachrichtliche Übernahme.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 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.

19. Geländeänderungen, Stützmauern

Da das Grundstück am Übergang zur freien Landschaft liegt, darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen deshalb max. 1,50 m betragen.

Stützmauern sind aus natürlichen Materialien, Natursteinmauern oder ähnlichem zu erstellen und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

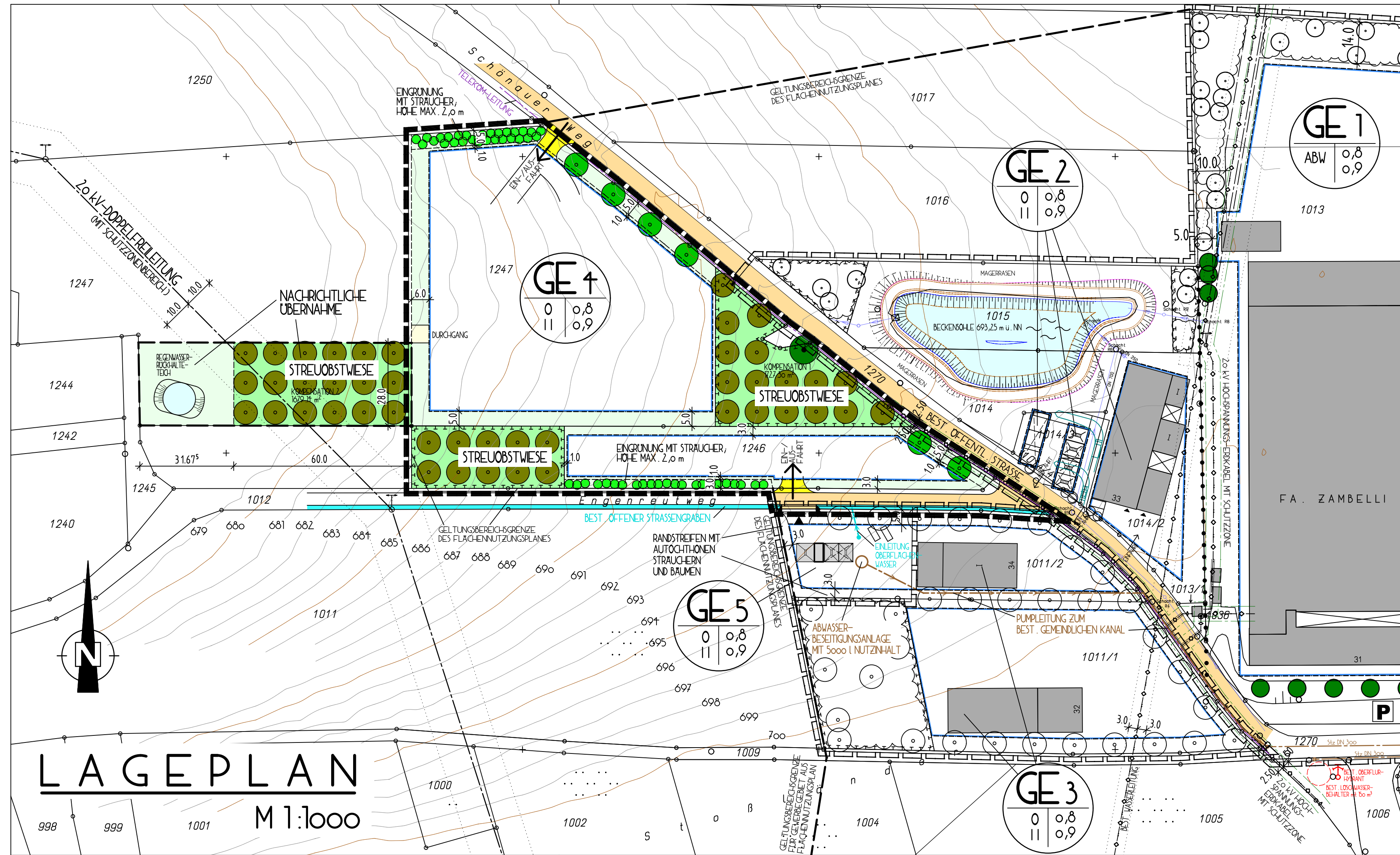
Hinweise

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.“



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.03.2018** 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 **13.03.2018** hat in der Zeit vom **20.03.2018** bis **24.04.2018** 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 **13.03.2018** hat in der Zeit vom **19.03.2018** bis **24.04.2018** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.06.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis **31.08.2018** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.06.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.07.2018** bis **31.08.2018** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.10.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.12.2018** bis **24.01.2019** erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.10.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.01.2019** bis **24.01.2019** erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **07.02.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.10.2018** als Satzung beschlossen.

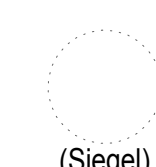
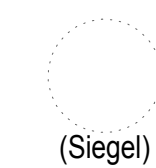
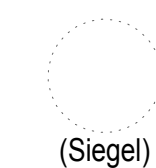
Marktgemeinde Wegscheid, den

9. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den

- 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



BEBAUUNGSPLAN GE "WEGSCHEID NORD"

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

DECKBLATT NR. 4

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REG.-BEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den 08.02.2019 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	13.03.2018
1. ÄNDERUNG	E.H.	18.06.2018
2. ÄNDERUNG	E.H.	22.10.2018
3. ÄNDERUNG	E.H.	
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	08.02.2019

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **01.03.2018** 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 **13.03.2018** hat in der Zeit vom **20.03.2018** bis **24.04.2018** 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 **13.03.2018** hat in der Zeit vom **19.03.2018** bis **24.04.2018** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.06.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.07.2018** bis **31.08.2018** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.06.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.07.2018** bis **31.08.2018** öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.10.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.12.2018** bis **24.01.2019** erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **22.10.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.01.2019** bis **24.01.2019** erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **07.02.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.10.2018** als Satzung beschlossen.


 Marktgemeinde Wegscheid, den **25. Feb. 2019**
 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister




9. Ausgefertigt

 Marktgemeinde Wegscheid, den **25. Feb. 2019**
 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **13. 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. 4

MARKTGEMEINDE
 WEGSCHEID
 LANDKREIS
 PASSAU
 REG.-BEZIRK
 NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID
 Wegscheid, den **25. Feb. 2019**




 Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den **08.02.2019**


 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	E.H.	13.03.2018
1. ÄNDERUNG	E.H.	18.06.2018
2. ÄNDERUNG	E.H.	22.10.2018
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	08.02.2019

ARCHITEKTURBÜRO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 94051 HAUZENBERG

Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „GE Wegscheid-Nord“ durch das Deckblatt Nr. 4 (Erweiterung des Gewerbegebietes)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des Baugebiets „GE Wegscheid-Nord“ in Wegscheid, Kasberger Straße, um die geplanten Betriebsansiedlungen auf den Fl.Nrn. 1246 Tfl. und 1247 Tfl. Gemarkung Wegscheid zu ermöglichen.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 01.03.2018, TOP 3, die Änderung des Bebauungsplanes „GE Wegscheid-Nord“ durch das Deckblatt Nr. 4 „Erweiterung des Gewerbegebietes“. Der Beschluss wurde am 20.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.03.2018 – 24.04.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 19.03.2018 – 24.04.2018 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 07.06.2018, TOP 4, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.07.2018 – 31.08.2018 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.07.2018 – 31.08.2018 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 erfolgte in der Marktgemeinderatsitzung am 13.09.2018, TOP 3. Aufgrund der im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen beschloss der Marktgemeinderat die nochmalige Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung betrifft die Überarbeitung der Begründung in Ziff. 6.0 „Schallschutz“ und Festsetzung in Ziff. 10.1 „Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen und Luftreinhaltung“. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.01.2019 – 24.01.2019 statt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 28.12.2018 – 24.01.2019 eingeholt (§ 4 a Abs. 3 BauGB). Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden dabei auf zwei Wochen verkürzt (§ 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid eingestellt (§ 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die beschlussmäßige Behandlung der erneuten Stellungnahmen und der Satzungs-

beschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 07.02.2019, TOP 5. Mit der Bekanntmachung am 12.12.2019 tritt das Deckblatt Nr. 4 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ 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 neue Gewerbegebietsfläche nicht zu erwarten. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf den Fl.Nrn. 1246 und 1247 Gemarkung Wegscheid angelegt werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung, naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Löschwasserversorgung, Emissionen/Immissionen, des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung, konnten im Wesentlichen ausgeräumt bzw. in der Planung berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als GE dargestellt und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet „GE Wegscheid-Nord“ an. Für die Bebauungsplanänderung bot sich deshalb diese Fläche an, so dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht geprüft wurden.

Wegscheid, 12.12.2019
MARKT WEGSCHEID


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

