

**1. ÄNDERUNG
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
„KRAMERSCHLAG“**



MARKT WEGSCHEID

MARKT WEGSCHEID
LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den
ergänzt:
ENDAUSFERTIGUNG

10. Mai 2019
02. August 2019
08. November 2019

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

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

Begründung

1.0 Allgemein

Für den Ortsteil „Kramerschlag“ der Marktgemeinde Wegscheid gibt es bereits eine Ortsabrundungssatzung.

Der Satzungsbeschluss für diese Ortsabrundungssatzung erfolgte am 07.02.1996 und das Anzeigeverfahren am 28.02.1996.

Da mehrere Anfragen der heimischen Bevölkerung für Wohnungsbau vorliegen, soll nun für den Ortsteil „Kramerschlag“ eine 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung durchgeführt werden.

Die Grundstücke befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich, aber in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung und auch in direktem Anschluss an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Marktrat Wegscheid am 09. Mai 2019 die Aufstellung einer 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Kramerschlag“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Nr. 3 BauGB beschlossen.

2.0 Aussagen zum Flächennutzungsplan

Eine Änderung/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.

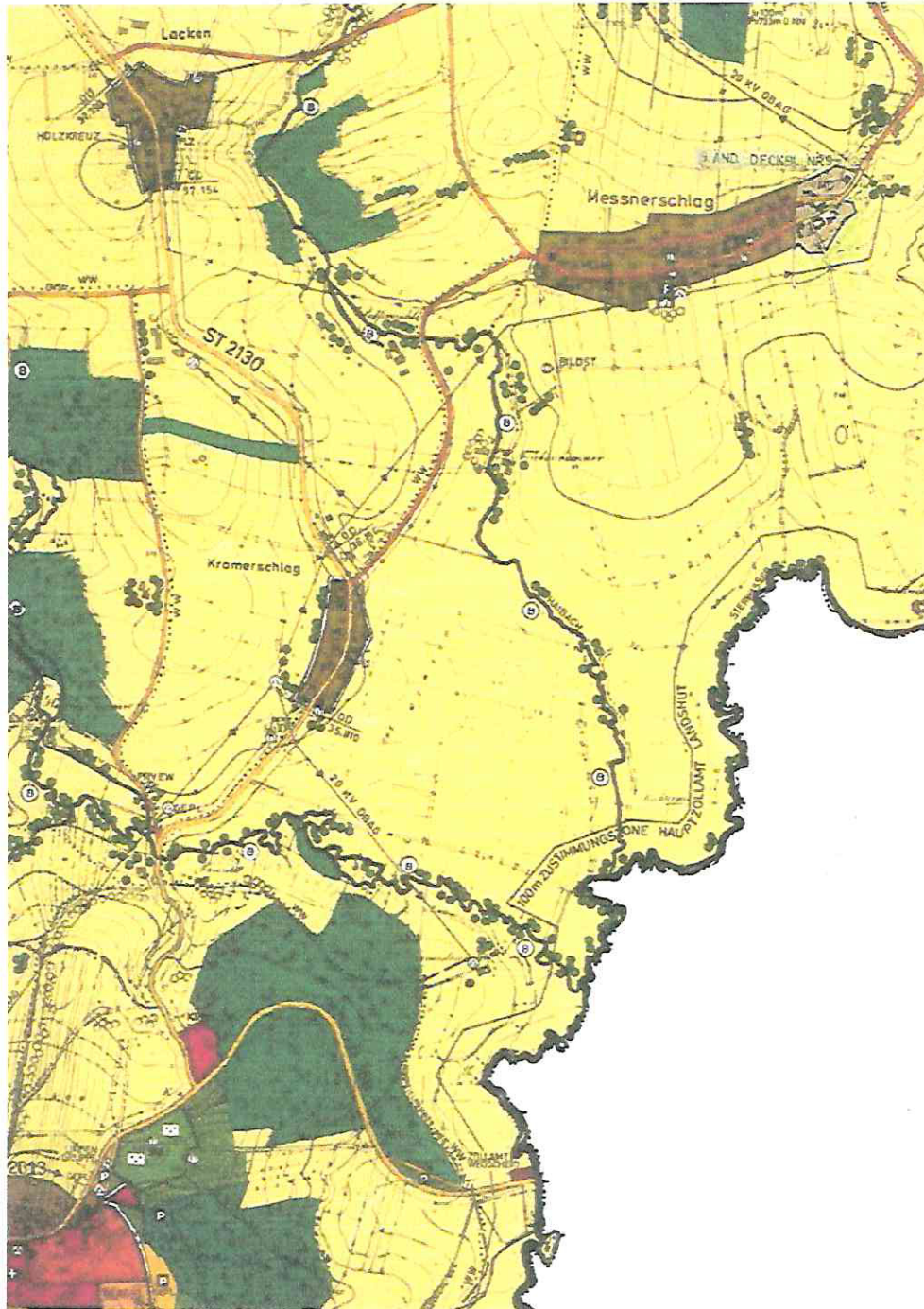
Dieser umfasst derzeit den Kernbereich der Ortschaft Kramerschlag.

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich ist augenblicklich als landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

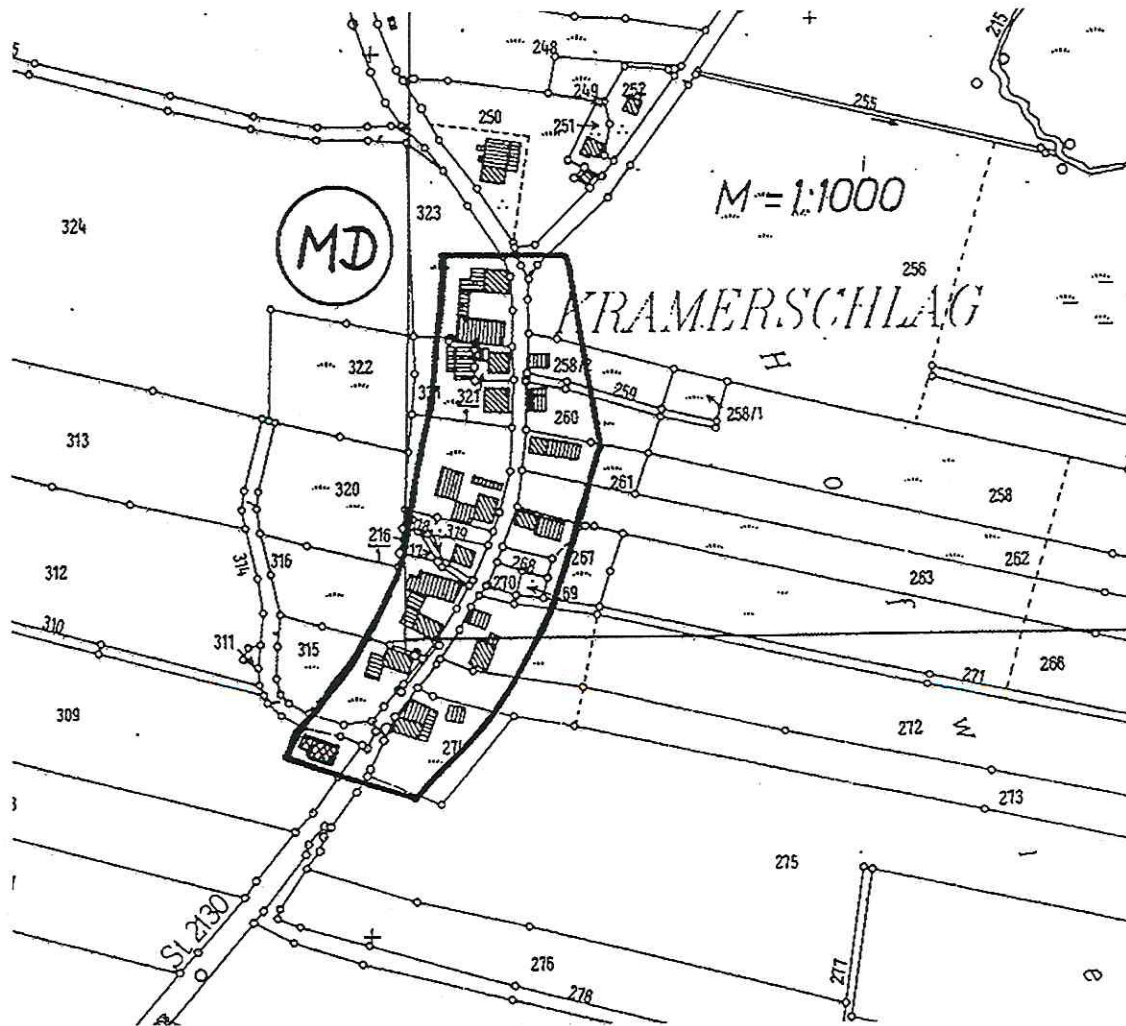
Laut Landratsamt Passau – Bauwesen rechtlich – ist eine Flächennutzungsplan-Änderung für diese Änderung/Erweiterung nicht erforderlich.

3.0 Flächennutzungsplan

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



4.0 Bisherige Ortsabrundung Kramerschlag



5.0 Neue bebaubare Baurechtsflächen durch die Änderung

Grundstück Flur-Nr. 309/4	= 1 Parzelle
Grundstück Flur-Nr. 315/4	= 1 Parzelle
Grundstück Flur-Nr. 315	= 1 Parzelle
Grundstück Flur-Nr. 316	= 1 Parzelle

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. 314.

Eine Erweiterung der bestehenden Straßen ist nicht notwendig.

6.2 Abwasserbeseitigung:

Der gemeindliche Schmutzwasserkanal ist in diesem Bereich nicht vorhanden. Es ist eine Verlängerung des Schmutzwasserkanals für die neuen Baurechtsflächen hin zum kommunalen Kanal erforderlich. Die Herstellung muss durch eine Fachfirma nach den Regeln der Technik erstellt werden und die Kosten sind von den Bauwerbern zu tragen.

Dieser kommunale Kanal in der Hauptstraße führt dann zur Kläranlage Wegscheid; diese 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 m³ 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 versickert 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 m²**.

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. Die 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. Es steht ein ungeprüfter Hydrant zur Verfügung.

Außerdem steht der Löschweiher „Kramerschlag“ auf der Flur-Nr. 268, Gemarkung Meßnerschlag zusätzlich zur Verfügung. Dieser hat ein Volumen von ca. 200 m³.

Bezüglich Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W405 sowie W331 zu beachten.

Eine behelfsmäßige Wendemöglichkeit besteht am Einmündungsbereich der Gemeindestraße Flur-Nr. 314 + 310 Gemarkung Meßnerschlag für den Feuerwehreinsatz.

6.6 Erschließung Elektrische Energie:

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

Lediglich Haus-Versorgungsleitungen sind noch durchzuführen.

6.7 Müllabfuhr

Bei der Zufahrt zu den neuen Grundstücken handelt es sich um eine Sackstraße, die weder eine ausreichende Fahrbahnbreite noch eine Wendemöglichkeit aufweist und somit mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht befahren werden kann. **Die Abfallbehälter sind daher an der Ortsdurchgangsstraße (ST 2130) bereitzustellen.**

7.0 Ziele der Raumordnung

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

Kramerschlag ist einer der vielen Ortsteile der Marktgemeinde Wegscheid. Innerhalb des Bereichs, wie im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt ist, sind – wie in den Planunterlagen dargelegt – keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr vorhanden.

Aus den bisherigen 6 Parzellen werden nur noch 4 Parzellen – und diese sind flächenmäßig kleiner.

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. 309/4:

Neue Baurechtsfläche	856,53 m ²		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	856,53 m ² x 0,4	=	342,61 m ²
			<hr/>
	geforderte Ausgleichsfläche	=	342,61 m ²

Nachweis der Kompensationsfläche (nachrichtliche Übernahme)

Im Westen:	4,50 m x 33,90 m Strauchhecke	=	152,55 m ²
Im Süden:	5,00 m x 39,70 m Strauchhecke	=	198,55 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	351,10 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 342,61 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 351,10 m²

b) Grundstück Flur-Nr. 316 (Teilfläche):

Neue Baurechtsfläche	959,27 m ²		
Kompensationsfaktor:	0,4		
Ausgleichsfläche	959,27 m ² x 0,4	=	383,71 m ²
			<hr/>
	geforderte Ausgleichsfläche	=	383,71 m ²

Nachweis der Kompensationsfläche

Im Norden: 8,0 m x 48,75 m = 390,00 m²

Kompensationsfläche = 390,00 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 383,71 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 390,00 m²

c) Grundstück Flur-Nr. 315:

Neue Baurechtsfläche 875,56 m²

Kompensationsfaktor: 0,4

Ausgleichsfläche 875,56 m² x 0,4 = 350,22 m²

geforderte Ausgleichsfläche = 350,22 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Im Westen: 5,0 m x 19,0 m Strauchhecke = 95,00 m²

Im Osten: 9,0 m x 28,70 m Strauchhecke = 258,30 m²

Kompensationsfläche = 353,30 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 350,22 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 353,30 m²

d) Grundstück Flur-Nr. 315/4:

Neue Baurechtsfläche 390,24 m²

Kompensationsfaktor: 0,4

Ausgleichsfläche 390,24 m² x 0,4 = 156,10 m²

geforderte Ausgleichsfläche = 156,10 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Im Osten:	7,0 m x 22,80 m Strauchhecke	=	159,60 m ²
			<hr/>
	Kompensationsfläche	=	159,60 m ²

geforderte Ausgleichsfläche: 156,10 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 159,60 m²

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

9.0 Wesen eines Dorfgebietes als Innenentwicklung / aktuelle Nutzungen

a) Innenentwicklung

Im Zuge der Ortsabrundungssatzung-Änderung wird eine Erweiterung im Süd-Westen ausgewiesen.

Im bisherigen Bereich der Ortsabrundung Kramerschlag gibt es keine freien Grundstücke mehr (siehe Punkt 10.0).

Baubedarf ist gegeben.

Die Vielzahl der Gewerbetreibenden in der nächsten Umgebung (Ortsteil Lacken, Hauptort Wegscheid) zeigt auf, dass der Ortsteil „Kramerschlag“ als Wohnort äußerst beliebt ist.

b) Wesen eines Dorfgebietes

Die Ortschaft „Kramerschlag“ 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 in Kramerschlag:

- Flurstück 321, Rainer Kristl, Kramerschlag 9 (Milchwirtschaft mit 40 Kühen)
- Flurstück 260, Annemarie Gottinger, Frickenhammer (Schafbetrieb mit 20 Schafen)

Sowohl der Milchvieh-Landwirt auf der Flur-Nr. 321 als auch der Schafbetrieb auf der Flur-Nr. 260 können sich nach Westen bzw. nach Osten erweitern.

Beide Erweiterungen ergeben keine Verschlechterung für die geplanten neuen Baurechtsflächen.

Außerdem ist süd-westlich des geplanten Erweiterungsbereichs der landwirtschaftliche Betrieb des Herrn Roland Holler, Richtermühle 4, 94110 Wegscheid angesiedelt

Gewerbe in Kramerschlag:

- Wernthalers Computershop, Thomas Wernthaler, Kramerschlag 11
- Land- und Gartentechnik Auer, Frickenhammer

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 landwirt-

schaftlich 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 Änderung/Erweiterung nach Süd-Westen
- 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 Kramerschlag ist nicht mehr möglich, da alle Grundstücke innerhalb des Dorfgebietes bereits bebaut sind oder für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden .
Lediglich 2 Innerortsflächen sind noch nicht bebaut, stehen aber nicht zur Verfügung:
- Grundstück Flurstück 316/3, Gemarkung Meßnerschlag: Standort eines Hühnerhauses mit Auslauf-Freigelände
 - Grundstück Flurstück 273 (Teilfläche) Gemarkung Meßnerschlag: bestehende Streuobstwiese bereits im Osten; nach Angabe des Eigentümers soll auch der restliche Bereich noch mit Obstbäumen bepflanzt werden

11.0 Immissionsschutz

In der Ortschaft Kramerschlag 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 dem landwirtschaftlichen Betrieb (auf der Flur-Nr. 321 „Milchviehbetrieb“) und einer heranrückenden Wohnbebauung. Die vorhandenen zwei landwirtschaftlichen Betriebe auf der Flur-Nr. 321 sowie 260 befinden sich bereits jetzt mit ihren Hofstellen innerorts.

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 Kramerschlag (Markt Wegscheid) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 02.08.2019 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
max. 2 Vollgeschosse

- b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:
 - Erdgeschoss und Obergeschoss
max. 2 Vollgeschosse

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe max. 7,50 m

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

- Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach
- Der First beim Satteldach / Krüppelwalmdach 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 (wie bei allen bestehenden Gebäude in der Umgebung).

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 Wohngebäude

Pro neuer Baurechtsfläche/Parzelle dürfen nur max. 2 Wohngebäude errichtet werden.

3.10 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 betragen.

Das überschüssige Oberflächenwasser der jeweiligen neuen Baurechtsflächen ist in die jeweiligen 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.

Die bestehenden Bäume parallel zur Gemeindestraße sind zu erhalten.

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.

5.5 Nachrichtliche Übernahme der Grünstrukturen aus der Kompensation

Bei der Flur-Nr. 309/4 sind die Grünstrukturen aus der Kompensation außerhalb des Ortsabrundungssatzung-Geltungsbereiches; deshalb die nachrichtliche Übernahme. Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich. Eine notarielle Eintragung ist notwendig.

§ 6

PFLANZABSTAND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Hingegen dürfen Sträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke direkt anschließen.

§ 7

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

In der Ortschaft Kramerschlag 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.

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

Innerhalb der 120-m-Linie – ausgehend vom Milch-Vollerwerbsbetrieb Roland Kristl (Flur-Nr. 321) - ist keine Wohnbebauung zulässig.

§ 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 neuen Baurechtsflächen müssen allesamt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen werden und nicht über die Staatsstraße
- **Abstand zur Staatsstraße**
Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2130 ist über den Bestand hinaus folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	mindestens	30,0 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	30,0 m
bis zur Einzäunung	mindestens	30,0 m
bis zu Anpflanzungen	mindestens	30,0 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.

Dies gilt auch für PV-Anlagen auf den Dachflächen.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Schallemission des Verkehrs auf der Staatsstraße an den Photovoltaikerelementen reflektiert wird und damit die Schallimmission im Bereich der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöht.

Hinsichtlich der sich daraus eventuell ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird festgestellt, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der Staatsstraße auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Kommune, Anwohnern oder Grundstücksbesitzern der gegenüberliegenden Wohnbebauung gestellt werden, abgelehnt werden.

- Die erforderlichen Sichtdreiecke an der einmündenden Gemeindestraße hin zur Staatsstraße sind im Lageplan eingetragen.
70,0 m beiderseits in Richtung Wegscheid/Lacken im Zuge der Staatsstraße
5,0 m im Zuge der Gemeindestraße
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

§ 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 2,50 m Trassenachse von unterirdischer Versorgungsleitungen freigehalten werden.

Der Schutzzonenbereich zu den beiden bestehenden 20-kV-Freileitungen muss jeweils beiderseits 8,0 m zur Leitungssachse 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 (Stromversorger, Telekommunikationsunternehmen) anzufordern.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den

erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger/ Gemeinde abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der bestehenden 20-KV-Freileitung handelt es sich um eine Einfachleitung. Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 11

ABSTÄNDE / SCHUTZZONEN ZU 20-KV-FREILEITUNG

Unterhalb der 20-KV-Freileitung dürfen nur bauliche Nebenanlagen errichtet werden. Unterhalb der 20-KV-Freileitung dürfen keine Bäume errichtet werden; lediglich Strauchhecken bis zu einer Höhe von 2,0 m.

§ 12

MÜLLABFUHR

Die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße – ohne Umkehrmöglichkeit – kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

Die Abfallbehälter sind daher an der Ortsdurchgangsstraße (ST 2130) bereitzustellen.

§ 13

VERKEHRSLÄRM aus Staatsstraße 2130

Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

§ 14

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wegscheid, den **22. Nov. 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 – Gemeindeverbindungsstraße – 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) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

5) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungskabel geachtet werden.
Zu beachten ist der § 10 aus der Satzung.

6) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

7) DENKMALSCHUTZ

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.“

8) ELEKTRISCHES FELD / MAGNETFELD

Bei den neuen Baurechtsflächen der Flur-Nr. 309 (Tfl). + 315/4, allesamt Gemarkung Meßnerschlag ist eine 20-KV-Freileitung vorhanden, an dessen Ende sich die Trafostation 308704 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 µT (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 µT

auf 200 μ 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 μ 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 Magnetfeldstärken 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, 22. Nov. 2019

Markt Wegscheid


Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister





LAGEPLAN M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufstellungsbeschluss 09.05.2019
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 12.06.2019 bis 11.07.2019 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 28.05.2019 bis 11.07.2019 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. Marktgemeinderatsbeschluss über erneute Auslegung und erneute Fachstellenbeteiligung am 01.08.2019
5. erneute Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 19.09.2019 bis 18.10.2019 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
6. erneute Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 03.09.2019 bis 18.10.2019 nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
7. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB 07.11.2019

Marktgemeinde Wegscheid, den
Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister (Siegel)

8. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den
Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung 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 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 ihre 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 DER 1.ÄNDERUNG
- GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER RECHTSKRÄFTIGEN OAS
- NEUES BAURECHT
- KOMPENSATIONSFLÄCHE
- NEUE STRÄUCHER, ORTSRANDEINGRÜNDUNG
MAX. HOHE 2,0 m
- BEST. BAUME
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- BEST. ÖFFENTL. VERKEHRSLÄCHE/STRASSE GVSt
- 20 kV FREILEITUNG I BEST. MITTELSPANNUNG-FREILEITUNG
- 20 kV ERDLEITUNG BEST. MITTELSPANNUNG-ERDLEITUNG
- BEST. NIEDERSPANNUNGSLAITUNG
- 120 m ABSTAND ZUM BEST. LANDWIRTSCH. BETRIEB
- BEST. SCHMUTZWASSERKANAL
- BEST. OBERFLÄCHENWASSERKANAL
- BEST. WASSERLEITUNG
- SICHTDREIECK

1. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNG "KRAMERSCHLAG"

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU



ENDAUSFERTIGUNG

Entwurfsverfasser:
Hauzenberg, den 08.11.2019

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANNERSTELLUNG	E.H.	10.05.2019
1. ÄNDERUNG	E.H.	02.08.2019
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	08.11.2019

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

1. ÄNDERUNG ORTSABRUNDUNG "KRAMERSCHLAG"

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU



ENDAUSFERTIGUNG

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den 08.11.2019

Ludwig A. Bauer, Architekt und Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	E.H.	10.05.2019
1. ÄNDERUNG	E.H.	02.08.2019
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	08.11.2019

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufstellungsbeschuß 09.05.2019
2. Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 12.06.2019 bis 11.07.2019
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
3. Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 28.05.2019 bis 11.07.2019
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
4. Marktgemeinderatsbeschluss über erneute Auslegung
und erneute Fachstellenbeteiligung am 01.08.2019
5. erneute Auslegung "Bürgerbeteiligung" vom 19.09.2019 bis 18.10.2019
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
6. erneute Auslegung "Fachstellenbeteiligung" vom 03.09.2019 bis 18.10.2019
nach §34 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
7. Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB 07.11.2019



Marktgemeinde Wegscheid, den **22. Nov. 2019**
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



8. Ausgefertigt



Marktgemeinde Wegscheid, den **22. Nov. 2019**
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



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



Marktgemeinde Wegscheid, den **18. Dez. 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

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 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 städtebaulich 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 **18. Dez. 2019**

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID



1 E. H.