

**Markt Wegscheid
Landkreis Passau**

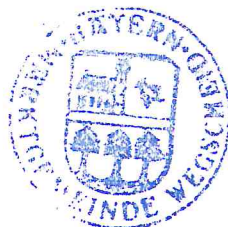
**Änderung des
Bebauungsplans „Rannafeld“
durch das
Deckblatt Nr. 1
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Endfertigung vom 16.06.2021



Wegscheid, den 06.10.2021


Lothar Venus
1. Bürgermeister



Entwurfsverfasser:
Markt Wegscheid
Marktstraße 1
94110 Wegscheid

Begründung:

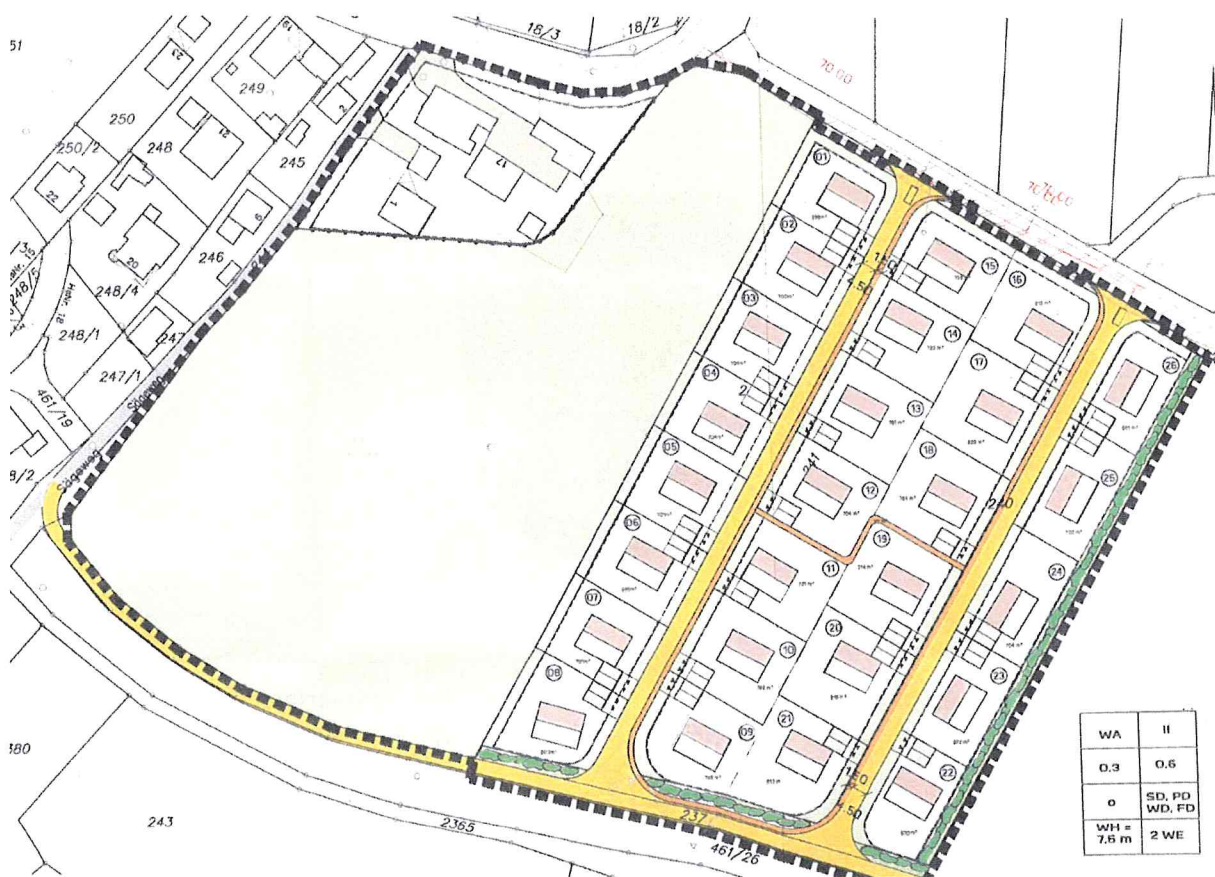
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rannafeld“ sind Geländeaufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig und müssen bis zur Grundstücksgrenze auf null (Urgelände) auslaufen (Ziff. 8.1) sowie Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (Ziff. 8.2).

Bei der Anlage der Außenanlagen haben die Grundstückseigentümer aufgrund der Hanglage Probleme mit der Einhaltung dieser Festsetzungen. Das Baugebiet „Rannafeld“ weist von Norden nach Süden ein Gefälle von über 16 % auf. Der Höhenunterschied von Nord-West nach Süd-Ost beträgt ca. 28 m.

Am 17.12.2020, TOP 36, beriet der Marktgemeinderat in nicht öffentlicher Sitzung über eine Bebauungsplanänderung und fasste am 04.02.2021, TOP 3, in öffentlicher Sitzung den Beschluss, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bezüglich der Stützmauern und Aufschüttungen zu ändern. Künftig sollen Stützmauern und Geländeaufschüttungen von max. 1,70 m ab Urgelände mit zwei Alternativen für eine zweite Stützmauer zugelassen werden.

Durch diese geplante Bebauungsplanänderung mittels Deckblatt Nr. 1 sollen die bautechnischen Probleme weitgehend gelöst und die Baugrundstücke besser genutzt werden können. Der Hangcharakter des Baugebiets soll grundsätzlich beibehalten und die Geländeeinschnitte auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Jedoch erfordern die Anlage der Garagenzufahrten, Wege, Hauszugänge und Terrassen eine Veränderung des Urgeländes, die mit Stützmauern und Aufschüttungen abzufangen ist. Die Bepflanzung der Mauern/Zwischenräume wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung aus. Die Eingrünung des Baugebiets wird zudem nicht verändert. Die Mauern bieten auch einen vielfältigen Lebensraum für Tiere (z. B. Insekten, Spinnen, Eidechsen, ...).

Das Deckblatt Nr. 1 umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rannafeld“ gemäß nachstehendem Planauszug.

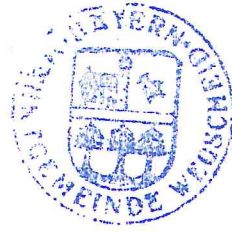


Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Wegscheid, den 06.10.2021
Markt Wegscheid



Lothar Venus
1. Bürgermeister



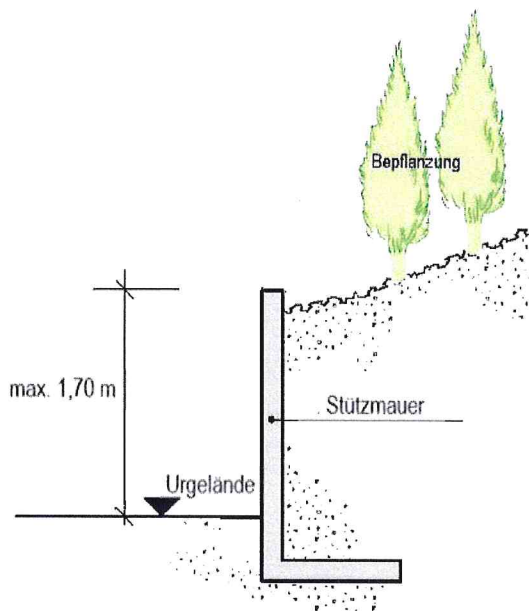
(Fortsetzung Seite 4)

Änderung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rannafeld“

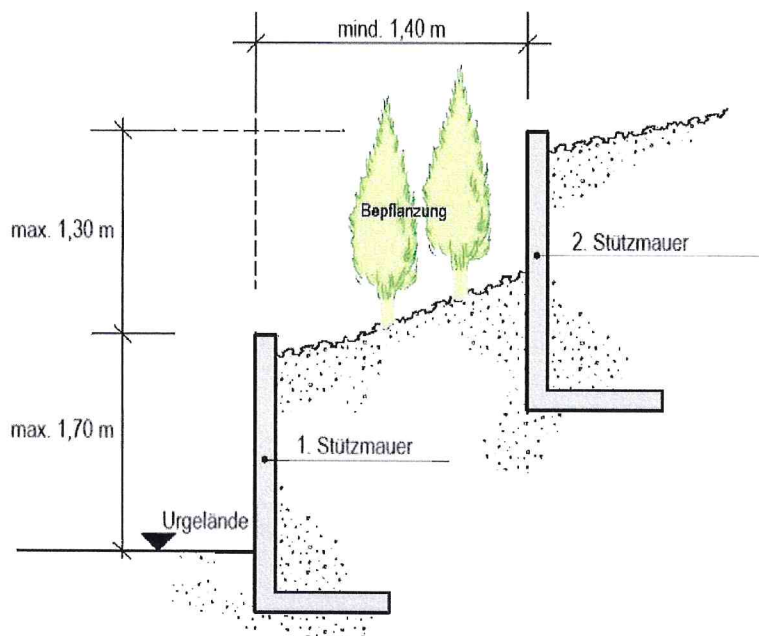
8 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

8.1 Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,70 m ab Urgelände mit einer Neigung von max. 1:1,5 zulässig. Diese müssen bis zur Grundstücksgrenze auf Null (Urgelände) auslaufen.

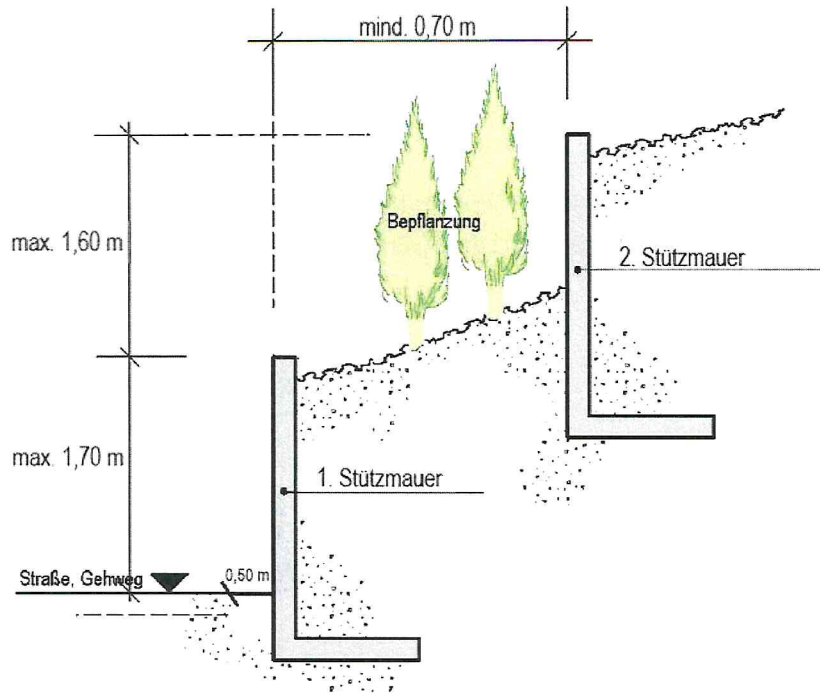
8.2.1 Stützmauern sind mit einer Höhe von max. 1,70 m ab Urgelände zulässig. Mit den Stützmauern ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Zu benachbarten Grundstücken dürfen sie an der Grenze errichtet werden, jedoch sind dabei die Grenzzeichen freizuhalten.



8.2.2 Alternativ ist eine zweite Stützmauer in einer Höhe von maximal 1,30 m ab Urgelände mit einem Mindestabstand von 1,40 m zur darunterliegenden ersten Stützmauer zulässig. Der Zwischenraum ist mit Hecken/Sträuchern gemäß Ziff. 9.2 „Pflanzliste“ oder Kletterpflanzen, wie Wilder Wein oder Efeu, wirksam zu bepflanzen.



8.2.3 Bei den Parzellen 8, 9, 21 und 22 ist eine zweite Stützmauer in einer Höhe von maximal 1,60 m ab Urgelände mit einem Mindestabstand von 0,70 m zur darunterliegenden ersten Stützmauer, die im Abstand von 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten ist, zulässig. Der Zwischenraum ist mit Hecken/Sträuchern gemäß Ziff. 9.2 „Pflanzliste“ oder Kletterpflanzen, wie Wilder Wein oder Efeu, wirksam zu bepflanzen.



8.2.4 Notwendige, nicht blickdichte Absturzsicherungen (Art. 36 BayBO) mit einer Höhe von mind. 0,90 m sind oberhalb der Stützmauern um 0,50 m zurückversetzt zulässig.

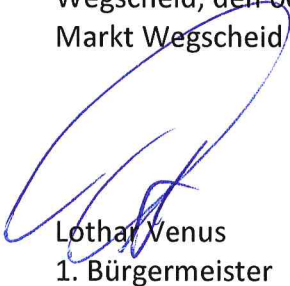
8.2.5 Stützmauern + Absturzsicherung mit einer Höhe über 2,00 m sind abstandsflächenpflichtig. Die Bestimmungen des Art. 6 BayBO sind zu beachten.

Verfahrensvermerke – Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

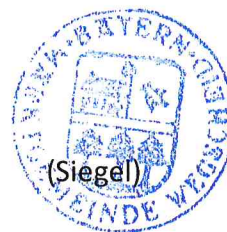
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.02.2021, TOP 3, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Rannafeld“ durch das Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 23.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplandeckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 16.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.07.2021 bis 15.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 16.06.2021 bis 15.07.2021 eingeholt. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde dabei auf zwei Wochen verkürzt. Die Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.
5. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 16.09.2021, TOP 5, das Bebauungsplandeckblatt Nr. 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2021 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 06.10.2021
Markt Wegscheid



Lothar Venus
1. Bürgermeister



6. Ausgefertigt

Wegscheid, den 06.10.2021
Markt Wegscheid



Lothar Venus
1. Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt Nr. 1 wurde am 07. Okt. 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den 25. Okt. 2021
Markt Wegscheid



Lothar Venus
1. Bürgermeister

