

# Bebauungsplan „Rannafeld“

Deckblatt Nr.: 2



Markt Wegscheid  
Landkreis Passau

## Endausfertigung

Entwurfsverfasser : Stoiber Georg  
Wegscheid, den 04.04.2023

|                 |      |            |
|-----------------|------|------------|
| Planerstellung  | E.H. | 04.02.2022 |
| 1.Änderung      |      | 08.10.2022 |
| 2.Änderung      |      | 04.04.2023 |
| Endausfertigung | E.H. | 04.04.2023 |

**Planungsbüro  
Stoiber**

• Stoiber Georg  
• Burgstallstraße 27  
• 94110 Wegscheid/Wildenranna  
• Tel.: 0160/94629363  
• georg-stoiber@web.de

• Bauplanung  
• Bauberatung

## Deckblatt Nr. 2

### Zum Bebauungsplan „Rannafeld“

- Änderung innerhalb des Bebauungsplanes um eine weitere Bauparzelle aus der Teilfläche der Flurnummer 243 der Gemarkung Wildenranna

Gemeinde : Wegscheid

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

#### Anlagen:

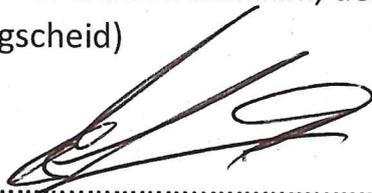
- Begründung
- Umweltbericht
- Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Textliche Festsetzungen
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Wegscheid

23. Okt. 2023

....., den.....

(Markt Wegscheid)



.....  
( 1. Bürgermeister) Christian Escherich  
1. Bürgermeister



# 1. Begründung

## 1. Anlass

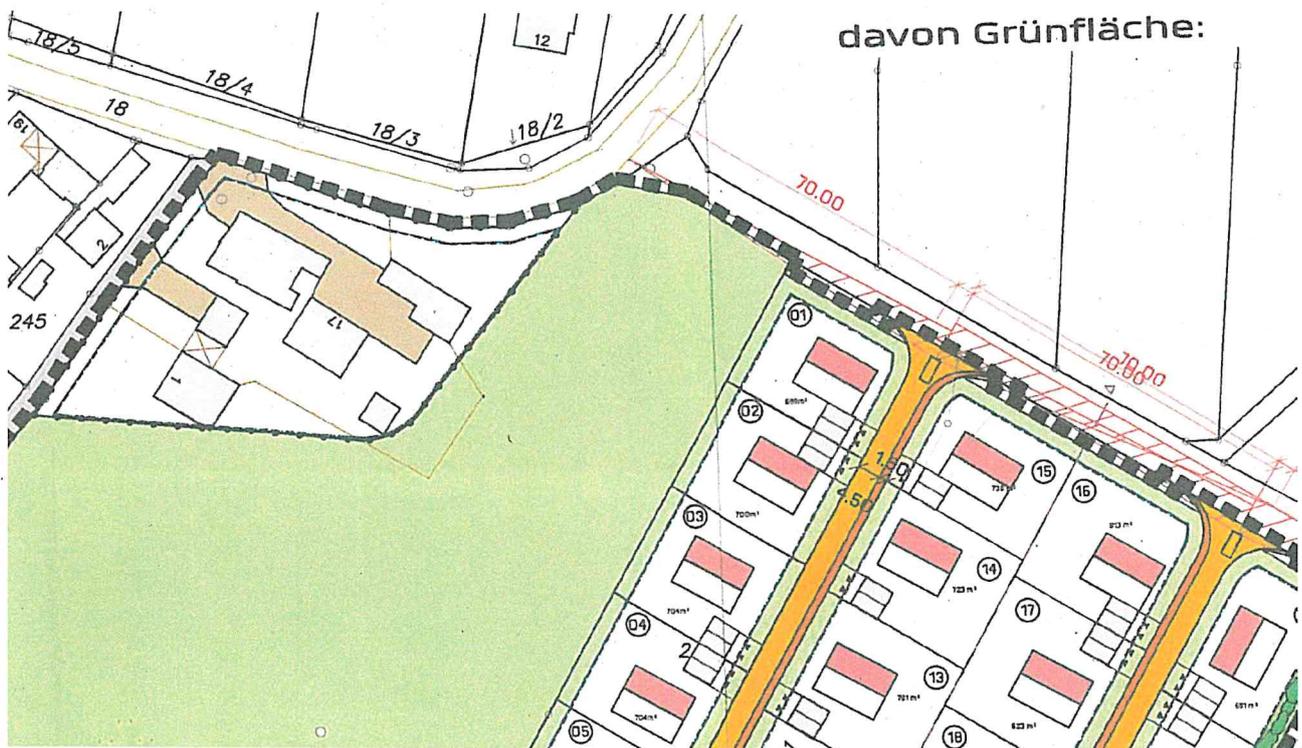
Dieser Bebauungsplan wurde am 21. Dezember 2017 rechtskräftig.

Die letzte Deckblatt-Änderung Nr. 1 betraf die textlichen Änderungen für Stützmauern und Aufschüttungen

Mit Deckblatt Nr. 2 soll innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs um eine Parzelle erweitert werden.

Mit der zusätzlichen Parzelle wird die sichtbare Lücke zwischen dem Neubaugebiet und bestehenden Bebauung zum Teil geschlossen.

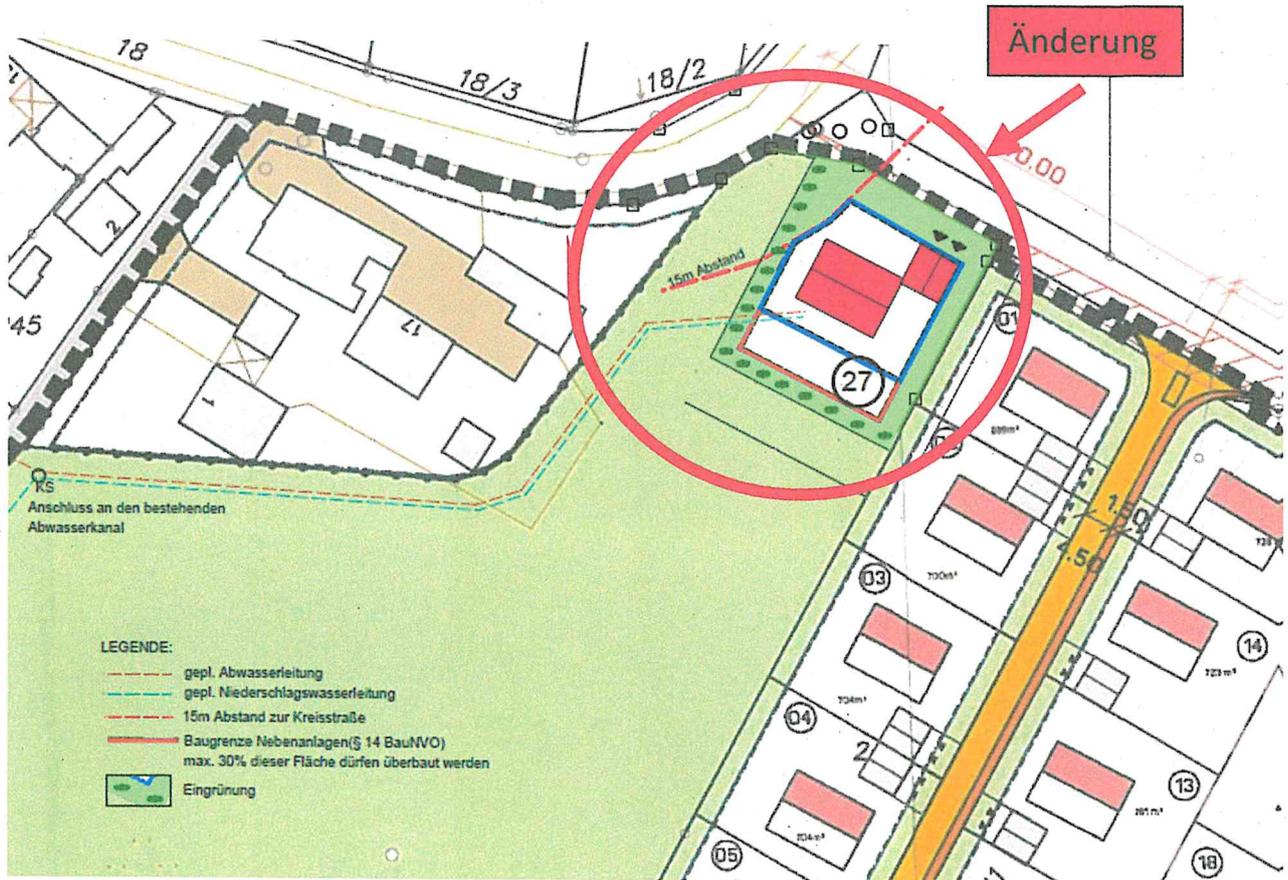
Deshalb hat der Gemeinderat von Wegscheid in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Rannafeld“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.



**Bestehender Bebauungsplan**

## 2. Änderung

### 2.1 Erweiterung innerhalb des Geltungsbereichs um eine Bauparzelle



Geänderter Bebauungsplan

## 3. Begründung der Änderung

3.1 Sehr kleine Erweiterung des Baufeldes.

Die Baulücke zwischen Neubaugebiet und bestehenden Bebauung wird nun zum Teil geschlossen;

3.2 Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Straßen**

Die neue Baurechtsfläche wird durch die bestehende Ortsstraße „Fl.Nr.: 236“ straßenmäßig erschlossen. Von der Zufahrt zur neuen Baurechtsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird über den Sägeweg oder Fl.Nr.: 236 angeschlossen

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist bereits durch das Neubaugebiet geschaffen. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird am bestehenden Kanal vom Sägeweg angeschlossen

### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal im Verbindungsweg Fl.Nr. 461/28 Gemarkung Wildenranna eingeleitet.

### **4.6 Elektrische Energie**

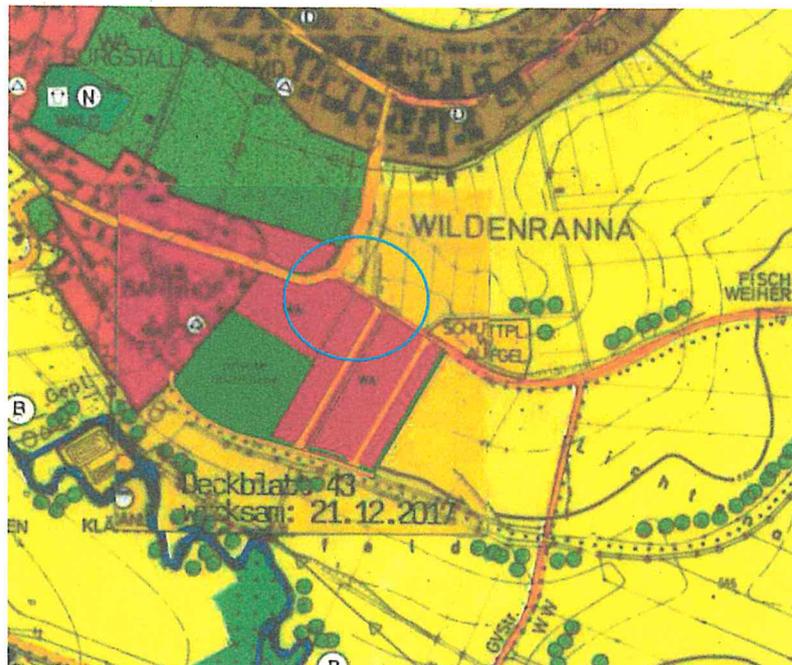
Erdkabel wird vom Sägeweg oder Fl.Nr.: 236 zur Parzelle verlegt.

### **4.7 Dienstbarkeit**

Spätestens bei Vorlage vom Bauantrag sind die Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom, Telefon) auf Privatgrundstücken über eine Dienstbarkeit zu sichern und vorzulegen.

## **5. Flächennutzungsplan**

Die betroffene Fläche ist derzeit als WA im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Änderung für diese geringfügige Erweiterung ist nicht erforderlich.



## 6. Bauflächenreserven

Die Bauflächenreserven im Bereich Rannafeld sind nicht vorhanden da bereits alle veräußert wurden. Durch den Bauzwang von 5 Jahren werden die derzeit offenen Baulücken geschlossen.

Die Neue Bauparzelle vergrößert den Bebauungsplan Rannafeld sinnvoll in Richtung Westen. Durch die Bebauung wird ein Anschluss vom Neubaugebiet zur bestehenden Bebauung geschaffen.

## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, /Dezember 2021) im Regelverfahren abuarbeiten.

## 8. Stützmauer und Schallschutz

### 8.1 Stützmauer

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Sollten die Stützmauern eine Höhe von 1,00m bis max. 1,25m haben, ist diese zu begrünen. Dadurch verliert die Stützmauer ihre Mächtigkeit.

## 8.2 Schallschutz

An der Nordwestseite des Grundstücks verläuft eine Erschließungsstraße. Hier müssen Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

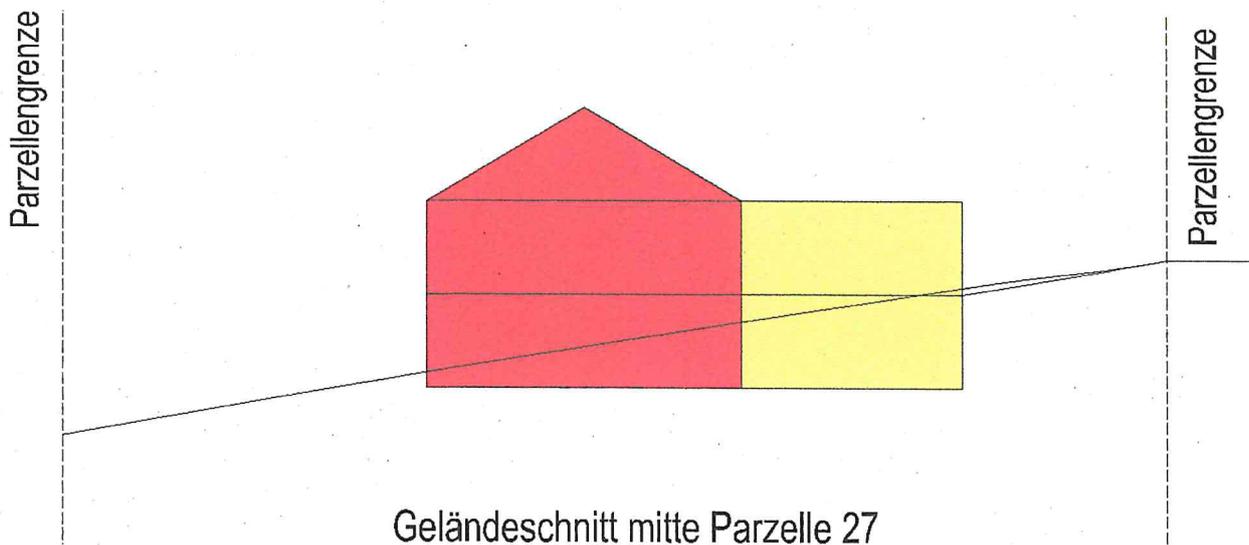
Mit der vorliegenden Planung wird die schutzbedürftige Bauparzelle 27 an bestehende – baulich nicht veränderte – Straßen herangeführt. Für diesen Fall hat der Gesetzgeber weder ein vergleichbares gestuftes Schutzsystem, wie in §§ 50, 41 -43 BImSchG i. V. m. 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und 24. BImSchV (Verkehrswege-Schutzmaßnahmenverordnung) zur Verfügung gestellt, noch bestimmte Immissionsgrenzwerte vorgesehen. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau- herangezogen werden. Danach gelten im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Orientierungswerte:

55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts (Verkehr bzw. Gewerbe und Anlagen).

Der insbesondere von der Kreisstraße auf das nächstgelegene Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte nicht einhalten. Mit der Parzelle 27 wird eine Lücke in der WA-Bestandsbebauung entlang der Kreisstraße geschlossen. Eine Gliederung der zulässigen Nutzungen scheidet daher aus. Die Forderung/Festsetzung eines aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand, -wall) steht in keinem Kosten-Nutzenverhältnis. Es ist die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehende Möglichkeit des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um Innenpegelwerte einzuhalten. Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung wird diesem Erfordernis Genüge getan, wenn der Innenpegel in Wohnräumen 40 dB(A) und in Schlafräumen 30 dB(A) nicht übersteigt. Bei einem Beurteilungspegel ab 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern meist kein ungestörter Schlaf mehr möglich.

Außerdem ist eine Garage mit deren Zufahrt in diesen Bereich wegen der Übersichtlichkeit im Einmündungsbereich der Kreisstraße nachteilig.

Würde man die Garage in den nordöstlichen Parzellenbereich setzen würde dies den Schallschutz begünstigen, jedoch wäre dies mit einem erheblichen Eingriff in den Bodenschutz (Ausgrabung) verbunden und daher nicht sinnvoll.



## 9. Weitergehende Vorschriften

Ansonsten gelten für die Parzelle 27 (Fl. Nr. 243 Tfl. Gemarkung Wildenranna) die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## 2 Umweltbericht

### 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 „Rannafeld“ besitzt seit 2017 Rechtskraft.

In der Zwischenzeit wurde 1 Deckblatt beschlossen.

#### 1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll der Bebauungsplan „Rannafeld“ um eine Parzelle erweitert werden.

### **1.3 Alte Grünordnung**

Bei den einzelnen Parzellen – die bebaut sind – wurde ein Großteil der vorgeschriebenen Grünordnung bereits durchgeführt.

Ein Teil der Grünordnung muss noch bei den bereits bebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

### **1.5 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.

## **3. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

3.1. Die im Lageplan dargestellte Ortsrandeingrünung hat entlang der West- und Südseite als eine freiwachsende Strauchhecke zu erfolgen. Der Eigentümer des Grundstücks hat dies mit heimischen Laubgehölze zu pflanzen. Die berechnete Ausgleichsfläche wird über die Ökokontofläche von der Gemeinde Wegscheid abgegolten.

3.2. Soweit Geländeänderungen vorgenommen werden sind diese innerhalb des eigenen Grundstücks vorzunehmen und an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

3.3. Es ist eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen zu gewährleisten.

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

3.4. Ausgleichsflächenberechnung, Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Nachweises der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im folgenden nach dem Leitfaden „für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verfahren, d.h. es wird entsprechend dem Leitfaden (S.8, Abb. 3) in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) vorgegangen.

#### **Schritt 1:**

Der für die geplante bauliche Erweiterung vorgesehene Bereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (Ausgangszustand intensives Grünland).

#### **Schritt 2:**

Es ist für die gepl. bauliche Erweiterung von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen ( $GRZ < 0,35$ ).

#### **Schritt 3:**

Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld B I der Leitfadenmatrix eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 – 0,5. Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation kann hier der Wert 0,2 angesetzt werden.

Die Eingriffsfläche entspricht der Teilfläche aus dem Grundstück Flur Nr. 243 Gemarkung Wildenranna mit einer Größe von insgesamt  $1.064 \text{ m}^2$ .

#### **Schritt 4: Ausgleichsflächenbedarf**

Bebaubarer Bereich des Grundstücks umfasst  $639 \text{ m}^2$

Komplette Fläche der Parzelle 27 =  $1064 \text{ m}^2$

Feld B I  $1064,00 \text{ m}^2 \times 0,2 =$  gerundet auf  $213 \text{ m}^2$

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird über die Ökokontofläche des Marktes Wegscheid gegen Kostenerstattung abgegolten. Die entsprechende Fläche ist die Fl.-Nr. 711, Gemarkung Meßnerschlag.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Eingrünungsmaßnahmen

- keine tiergruppenschädigende Bauteile ( sockellose Zäune )
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Erschließungsfläche
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern

3.5. Für die unter Ziffer 2.1 genannte Ortsrandeingrünung können folgende Arten mit den entsprechenden Qualitäten ausgewählt werden.(siehe Punkt 3.5.1 b) Außerdem sind auf dem Baugrundstück 2 Obstbäume (entsprechend Liste 3.5.1a) im Bereich der privaten Grünfläche zu pflanzen. Pflege und Erhalt, gegebenenfalls durch Ersatz, sind durch den Grundstücksbesitzer sicher zu stellen. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Aufnahme der Nutzung) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

#### 3.5.1a) Bäume

Obstbäume

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hoch- und Halbstämme, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm) : bevorzugt regionale Sorten.

#### 3.5.1b) Sträucher

Heimische Feldgehölze, wie z. B.

Berberitze, Sauerdorf Berberis vulgaris

Weißdorn Crataegus monogyna

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corylus avellana

Gem. Heckenkirsche Lonicera xylosteum

Hunds-Rose Rosa canina

Schlehe Prunus spinosa

Kornelkirsche Cornus mas

Wolliger Schneeball Viburnum lantana

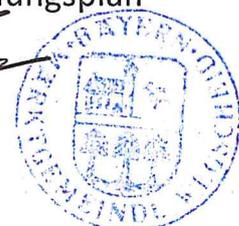
Pfaffenhüttchen Euonymus europaeus

Liguster Ligustrum vulgare

Sowie die Pflanzliste für Sträucher vom Ursprungsbebauungsplan

23. Okt. 2023

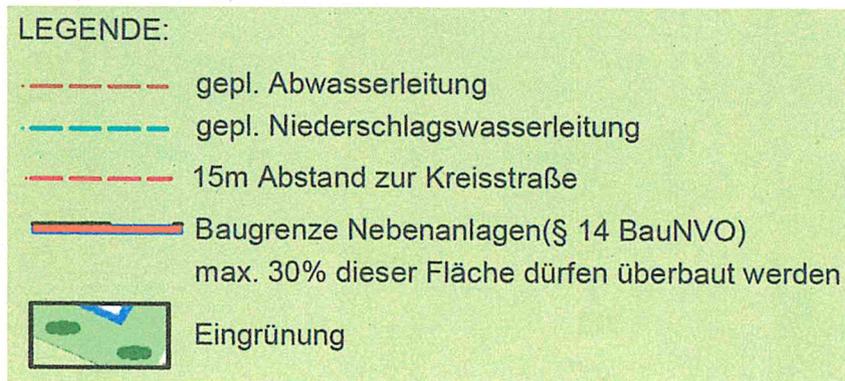
Markt Walscheld



## 4. Textliche Festsetzungen

nur für die Parzelle 27 auf der Fl.Nr. 243 Tfl. Gemarkung Wildenranna

### 4.1 ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



### 4.2 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 4.2.1 Ausgleichsfläche

Die berechnete Ausgleichsfläche von 213 m<sup>2</sup> wird über die Ökokontofläche von der Gemeinde Wegscheid Fl.Nr. 711 Gemarkung Meßnerschlag abgegolten.

#### 4.2.2 Eingrünung

Für die Ortsrandeingrünung an der West- und Südseite können folgende Arten mit den entsprechenden Qualitäten ausgewählt werden:

##### 4.2.2.1a) Bäume

###### Obstbäume

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hoch- und Halbstämme, Mindestpflanzgröße:

Stammumfang

18 bis 20 cm) : bevorzugt regionale Sorten.

##### 4.2.2.1b) Sträucher

Heimische Feldgehölze, wie z. B.

Berberitze, Sauerdorf Berberis vulgaris

Weißdorn Crataegus monogyna

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss *Corylus avellana*  
Gem. Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*  
Hunds-Rose *Rosa canina*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Kornelkirsche *Cornus mas*  
Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*  
Pfaffenhüttchen *Euonymus europaeus*  
Liguster *Ligustrum vulgare*

Sowie die Pflanzliste für Sträucher vom Ursprungsbebauungsplan

Pflege und Erhalt, gegebenenfalls durch Ersatz, sind durch den Grundstücksbesitzer sicher zu stellen. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Aufnahme der Nutzung) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### **4.3 Schottergärten**

Schottergärten sind nicht zulässig.

### **5.0 Stützmauer und Aufschüttungen**

Stützmauer und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Bis zu einer Höhe von 1,25m sind Stützmauern nur dann zulässig, wenn diese begrünt werden.

### **6.0 Schallschutz**

Um gegen den Lärm aus der Erschließungsstraße von der Nordwestseite von der Bauparzelle dagegen zu wirken sind die Schlaf- und Aufenthaltsräume an gegengesetzten Richtung anzuordnen.

Folgende Werte müssen eingehalten werden: Die Außenbauteile des Wohngebäudes oder eines ähnlich schutzwürdigen Gebäudes auf der Bauparzelle 27 müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mind. 30 dB erreichen. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen“ (Januar 2018) zu beachten. Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können beim Markt Wegscheid während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

## 7.0 Schutzzonen Kabel- und Gasleitungen und Kabelplanungen

### 7.1 Kabel- und Gasleitungen

Die Bayernwerk Netz GmbH weist daraufhin, dass der Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,50m rechts und links zur Trassenachse beträgt. Außerdem sind die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,50m zur Terrassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Aufschüttungen.

### 7.2 Kabelplanungen

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Ein Prüfungshinweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

**Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.**

## **WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr.2**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

23. Okt. 2023

Markt Weesfeld  
  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



## Verfahrensweise zur Deckblattänderung Nr. 2 Rannafeld

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2021 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.02.2022 hat in der Zeit vom 23.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 04.02.2022 hat in der Zeit vom 22.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2022 bis 27.12.2022 beteiligt
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 27.12.2022 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2023 wurden die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit verkürzter Frist in der Zeit vom 02.06.2023 bis 04.07.2023 erneut beteiligt
7. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 04.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit verkürzter Frist in der Zeit vom 19.06.2023 bis 04.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.07.2023 das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2023 als Satzung beschlossen.

Wegscheid  
23. Okt. 2023  
..... den.....  
(Markt Wegscheid)  
.....  
(.....) 1. Bürgermeister)  
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



9. Ausgefertigt

Wegscheid, den 23. Okt. 2023  
.....  
(Markt Wegscheid) .....  
.....  
(....., 1. Bürgermeister) Christian Escherich  
1. Bürgermeister



24. Okt. 2023  
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am ..... gemäß § 10  
Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 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. Das Deckblatt 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 14. Nov. 2023  
.....  
(Markt Wegscheid) .....  
.....  
(....., 1. Bürgermeister) Christian Escherich  
1. Bürgermeister



# Deckblatt 2 "Rannafeld"

Masstab 1 : 1000

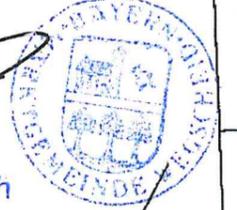
## Flächenangaben:

Gesamtfläche: 23.419m<sup>2</sup>  
 davon Grundstücksfläche: 19.211 m<sup>2</sup>  
 davon Straßen und Gehweg: 3.223 m<sup>2</sup>  
 davon Grünfläche: 985 m<sup>2</sup>



- LEGENDE:
- gepl. Abwasserleitung
  - gepl. Niederschlagswasserleitung
  - 15m Abstand zur Kreisstraße
  - Baugrenze Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)  
max. 30% dieser Fläche dürfen überbaut werden
  - Eingrünung

23. Okt. 2023  
 Markt Westfeld  
 Christian Escherich  
 1. Bürgermeister



|               |                  |
|---------------|------------------|
| WA            | II               |
| 0,3           | 0,6              |
| 0             | SD, PD<br>WD, FD |
| WH =<br>7,5 m | 2 WE             |

**Planungsbüro**  
**Stoiber**

## Markt Wegscheid

# Änderung des Bebauungsplanes „Rannafeld“ durch das Deckblatt Nr. 2 „Fl.Nr. 243 Tfl. Gemarkung Wildenranna – Ausweisung einer neuen Bauparzelle“

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

### Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist ein Lückenschluss zwischen dem Neubaugebiet und der bestehenden Bebauung durch die Ausweisung einer neuen Bauparzelle auf der Fl.Nr. 243 Tfl. Gemarkung Wildenranna, um dadurch ein Wohngebäude zu ermöglichen.

### Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 16.12.2021, TOP 1, die Änderung des Bebauungsplanes „Rannafeld“ durch das Deckblatt Nr. 2. Der Beschluss wurde am 22.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.03.2022 – 22.04.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.03.2022 – 22.04.2022 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.05.2022, TOP 3, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.11.2022 – 27.12.2022 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.11.2022 – 27.12.2022. Gemäß § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid [www.wegscheid-aktuell.de](http://www.wegscheid-aktuell.de) – Rathaus – Wir-für-Sie – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 19.01.2023, TOP 6. Aufgrund der im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen beschloss der Marktgemeinderat die nochmalige Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenzen, Eingrünung, Ausgleichsfläche und des Schallschutzes. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.06.2023 – 04.07.2023 statt. Die Stellungnahmen von den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden erneut in der Zeit vom 02.06.2023 – 04.07.2023 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 Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen für die erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zusätzlich in das Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid [www.wegscheid-aktuell.de](http://www.wegscheid-aktuell.de) – Bürger & Rathaus – Bauamt/Baugebiete – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) eingestellt (§ 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die beschlussmäßige Behandlung der erneuten Stel-

lungnahmen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 27.07.2023, TOP 4. Mit der Bekanntmachung am 24.10.2023 tritt das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in Kraft.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde, wie gesetzlich auch gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und seine Gesundheit (Schallschutz)“ und „Naturschutz“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind. Zur Vermeidung und Minderung sind passiver Schallschutz und grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB verbindlich festgesetzt. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto Fl.Nr. 711 Gemarkung Meißerschlag des Marktes Wegscheid entnommen. Insgesamt betrachtet wurden – unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen – keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

### **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 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Pflanzabstände, Oberflächen-/Niederschlagswasser, sparsamen Umgang mit Grund und Boden, überbaubare Fläche, Schottergärten, Eingrünung Ausgleichsfläche, Duldungspflicht von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, Lärmschutz und bodendenkmalpflegerischen Belangen konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 2 berücksichtigt werden.

### **Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da sich die Änderung nur auf das bestehende Bebauungsplangebiet „Rannafeld“ erstreckt und es sich um eine Baulücke zwischen Bestandsgebäuden handelt.

Wegscheid, 23.10.2023

MARKT WEGSCHEID



Christian Escherich  
1. Bürgermeister