

**BEBAUUNGSPLAN
„SO FACHKLINIK SCHLEHREUT“**

MARKT WEGSCHEID

LANDKREIS PASSAU



Markt Wegscheid

ENDAUSSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 14. September 2018
geändert: 09. November 2018
Endausfertigung: 17. Januar 2019

Planung:

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

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Marktgemeinde Wegscheid in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Die bestehende Fachklinik Schlehreut ist in den letzten Jahren sehr stark gewachsen und muss deshalb erweitert werden.

Der Bebauungsplan sieht aktuelle und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten vor.

Deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten auf den Flur-Nr. 347, 348, 349, 350/1 (jeweils Gemarkung Möslberg) sowie Flur-Nr. 1258 (Gemarkung Wegscheid) und Flur-Nr. 1992 (Teilfläche – Gemarkung Wildenranna) zu erreichen.

Am 13. September 2018 hat der Marktgemeinderat des Marktes Wegscheid die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet - nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO „SO Fachklinik Schlehreut“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird mit Deckblatt Nr. 45 im Parallelverfahren ebenfalls geändert.

2.0 Planungsgebiet und Größe

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche, welche im Flächennutzungsplan als „Wegscheider Sanatorium“ eingetragen ist.

Große Teile davon sind Waldflächen.

Diese Flächen insgesamt sollen für das künftige Sondergebiet „SO Fachklinik Schlehreut“ ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Waldfläche

Im Osten: „Stierbach“ sowie Wiesenflächen der Flur-Nr. 1264 + 1262

Im Süden: Waldfläche der Flur-Nr. 1992 (Gemarkung Wildenranna)

Im Westen: „Schlehreutbach“

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

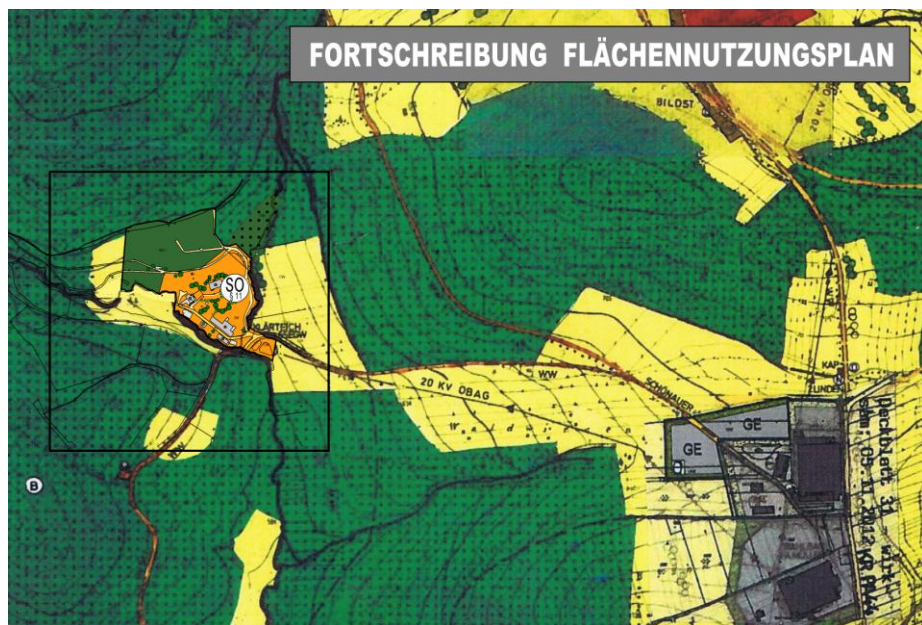
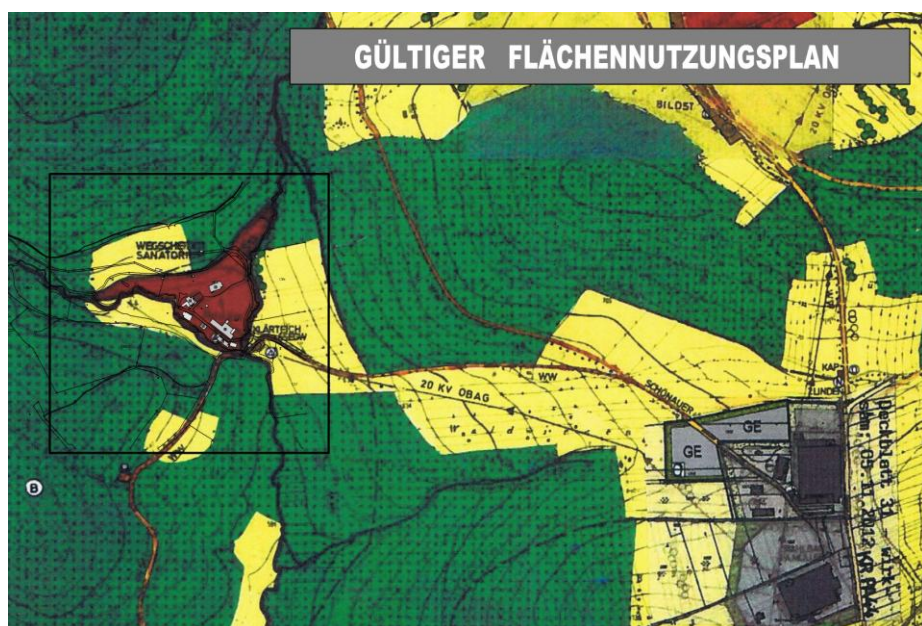
Flur-Nr. 347, 348, 349, 350/1 (jeweils Gemarkung Möslberg)

Flur-Nr. 1258 (Gemarkung Wegscheid)

Flur-Nr. 1992 (Teilfläche – Gemarkung Wildenranna)

Größe des Planungsgebietes beträgt 5,5686 ha

Flächennutzungsplan



3.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „SO Fachklinik Schlehreut“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Klinikbauten und deren Erweiterungen zu schaffen.

4.0 Konflikt Sondergebiet – Wohnbauten

Die Fachklinik ist völlig abgelegen.

Keinerlei Wohnbauten in nächster Umgebung.

Es handelt sich hier um eine autarke Struktur; umgeben von Wald- und Wiesenflächen.

5.0 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist nach Süden geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 615,00 m ü. NN – 605,00 m ü. NN.

Das Sondergebiet ist bereits sehr stark in den Rändern bewaldet und im Innenbereich stark begrünt.

Zusätzlich werden in den textlichen Festsetzungen weitere Eingrünungen im Innenbereich vorgeschrieben.

Die Baugrundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

6.0 Flächenausweisung / Nutzungen

Die bisher als Fläche für „Wegscheider Sanatorium“ dargestellte Änderungsfläche wird zukünftig als Sondergebiet nach § 11 BauNVO dargestellt.

Eine sehr starke Einrahmung der eigentlichen Sondergebietsfläche ist bereits gegeben.

Zusätzliche Bäume und Sträucher sollen noch gemacht werden.

Folgende Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**:

- Klinik für Psychosomatik und Suchtkrankheiten mit Nebenanlagen wie Turnhalle, Sportanlagen, Kindertagesstätte, Waldkindergarten, betriebszugehöriges Wasserkraftwerk, betriebszugehöriges Heizkraftwerk
- Kurklinik für Mutter-Kind als Nebenanlage
- Beherbergung von Angehörigen als Nebenanlage

Alle anderen Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO **sind nicht zulässig**.

7.0 Erschließungen

7.1 Straßenbau

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1259, Gemarkung Wegscheid.

7.2 Wasserversorgung

Das Trinkwasser wird von den Wasserwerken der Marktgemeinde Wegscheid geliefert. Es gibt eine Fernleitung für dieses Gebiet.

7.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die Wasserwerke der Marktgemeinde Wegscheid.

Ein Hydrant ist auf dem Grundstück. Dieser hat eine Zuleitung DN80, einen Ruhedruck von 8,8 bar und liefert 42,0 m³/h.

Außerdem gibt es zusätzlich noch die ehemalige Wasseranlage, die nun als Löschwasserzisterne genutzt werden kann.

Deren Inhalt beträgt 40 m³.

Zusätzlich stehen zur Löschwasserversorgung die beiden Bäche „Stierbach“ und „Schlehreuterbach“ zur Verfügung.

7.4 Abwasserbeseitigung

Mit Schreiben vom 15.02.2016 hat das Landratsamt Passau – Abteilung Wasserrecht – unter dem Aktenzeichen 53.0.07 6421.1-WA20077 die private Abwasserbeseitigungsanlage wasserrechtlich genehmigt.

Die Erlaubnisdauer endet am 31.12.2025.

Die Anlage besteht aus folgenden Teilen:

- 3 Absetzgruben mit insgesamt 44 m³ Inhalt
- Vorklärbecken
- 4 Nachklärbecken

Die Eigenüberwachung geschieht monatlich durch den Klärwärter des Marktes Wegscheid.

Diese genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage hat eine Kapazität von 100 Einwohnerequivalenten (siehe Anlage I - Abwasserbeseitigungsanlage Seite 7 des Abwasserbescheides).

Derzeit hat die Klinik eine Abwasserbelastung von 54 Einwohnerequivalenten.

Deshalb hat die private Abwasseranlage noch eine Kapazität von 46 Einwohnerequivalenten zur Verfügung, die mit den dargestellten Planungen nicht überschritten werden.

7.5 Regenwasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf den Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Hof- und Gartenbewässerung aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze 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.

Beseitigung:

Für die neugeschaffenen Gebäude ist jeweils eine Retentionszisterne von 10 m³ Inhalt mit entsprechender Drosseleinrichtung zu errichten.

Brauchwasserzisternen können zwar im Jahresmittel die abzuleitende Niederschlagsmenge verringern, sind jedoch zur gezielten Reduzierung des Spitzenabflusses nicht ausreichend. Dazu ist gesondertes Speichervolumen vorzuhalten, welches nach jedem Regenereignis selbständig entleert wird, damit es beim nächsten Regen wieder zur Verfügung steht. Die Größe des Speichervolumens bemisst sich nach der Größe der angeschlossenen befestigten Fläche und dem zulässigen Drosselabfluss. Dies ist u.a. abhängig von der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes.

Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren wird im Zuge der Bauleitplanung durchgeführt.

Bis zum Satzungsbeschluss ist das entsprechende Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

7.6 Elektrische Energie

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wasserkraftwerk und zwar schon seit dem Jahre 1912.

Es gibt für die Stau- und Triebwerksanlage Nöppelbleiche eine wasserrechtliche Genehmigung vom 11.04.2018 mit der Genehmigungsnummer 50.0.04/6431 Schlehreuterbach 156.

Bei einer Abwassermenge von 80 l/sec und einer Ausbaufallhöhe von 34 m ergibt sich eine elektrische Leistung von ca. 21 kW.

Dies ist hochgerechnet auf das Jahr: 50.000 – 60.000 kW.

Außerdem sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert.

Im Regelfall ist die Fachklinik bezüglich elektrischer Energie autark; es kann sogar elektrische Energie abgegeben werden.

Lediglich bei Spitzenstrom oder bei klimatischen Gegebenheiten (lange Dürre; wenig Sonne) wird dann elektrische Energie durch einen Elektroversorgungsunternehmer (EVU) hinzugenommen.

Eine Trafostation ist in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden.

7.7 Heizkraftwerk

Auf dem Gelände der Fachklinik befindet sich eine zentrale Heizkraftanlage, welche mit Hackschnitzel gespeist wird.

Die Hackschnitzelheizung ist so dimensioniert, dass neben den bestehenden Gebäuden auch noch Kapazitäten für neue Gebäude gegeben sind.

Auch hier ist eine autarke Versorgung gegeben.

8.0 Waldkindergarten

Der bestehende Waldkindergarten auf Flur-Nr. 350/1 hat keinerlei Gebäude.

Der pädagogische Schwerpunkt besteht in der Wald- und Naturpädagogik.

Er wird als Kindergarten ohne Dach und Wände bezeichnet.

Der wesentliche Unterschied zu konventionellen Kindergärten besteht darin, dass die betreuten Kinder mit ihren Erzieherinnen den Kindergarten-Alltag in der freien Natur verbringen.

Die Aktivitäten im Freien finden bei jedem Wetter statt.

9.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Klinikbetreiber hinzunehmen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

10.0 Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen.

11.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Sondergebietes wohnenden Menschen.

Begründung:

In unmittelbarer Umgebung der Fachklinik Schlehreut sind keine Wohnbauten vorhanden.

Zudem ist die Fachklinik bereits seit 45 Jahren in Betrieb – ohne jegliche Beschwerden der Nachbarn -, sehr stark eingegrünt und liegt abseits und wesentlich tiefer als die weit entfernten Wohnbauten.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

Teil B – UMWELTBERICHT

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,5686 ha.
Relevant ist jedoch eine Eingriffsfläche von 2,3698 ha.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich hauptsächlich um Wald- und Wiesenflächen, die völlig unberührt bleiben bzw. um bestehende Gemeindeverbindungsstraßen bzw. um eine bestehende Klärteichanlage.

Die anteiligen Waldflächen im Geltungsbereich betragen ca. 1,673 ha.

Die Entwicklung des bisher als Fläche für „Wegscheider Sanatorium“ (laut Flächennutzungsplan) dargestellten Bereiches soll zu einem „Sondergebiet Fachklinik Schlehreut“ umgewandelt werden. Dabei soll der aktuelle und zukünftige Bedarf an Klinikbauten und Klinik-Therapiebauten mittelfristig sowie langfristig gedeckt werden.

Zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft und als optische Trennung sollen weitere Grünstrukturen geschaffen werden.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Marktgemeinde Wegscheid zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie das Entgegenwirken von Abwanderungen aufgrund fehlender Voraussetzungen für die Erhaltung des Arbeitsraumes ist ein wichtiges Grundziel.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Sondergebiet in dem am wenigsten empfindlichen Bereich der Marktgemeinde kommt diesen Zielen entgegen.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Bebauungsplanbereich in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen der erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) des Bebauungsplangebietes, soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Zuge des Umweltberichtes für den Bebauungsplan werden die Inhalte neben der verbal-argumentativen Seite auch noch rechnerisch erfasst.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: ***geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit***

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Der extensiv genutzte Bereich der Klinikflächen bietet vielen Arten Lebensraum.

Ausgewiesene Biotopkartierungen sind vorhanden und zwar die Schutzgebiete mit den Nummern 7348-0476-001 – Gehölzsaum am Stierbach nördlich Schlehreut - sowie Nummer 7348-0476-002 – gleiche Bezeichnung.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als ***gering bis mittel*** bewertet werden.

Die Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der zusätzlichen Klinikflächen kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als erheblicher und nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Dadurch kann es zu Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen kommen.

Die Gehölzbestände bei den Biotopkartierungen sind allesamt zu erhalten.

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Klinikbauten.

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Auf den Flächen der Klinikerweiterung wird der Oberboden abgetragen. Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in geringem/ mittlerem Umfang (GRZ = 0,2) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen teilweise verändert, so dass von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich nur in den Randbereichen Oberflächengewässer. Die eigentliche Sonderfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Sonderflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von neuer Überbauung und Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen erheblichen, wenn auch auf das Sondergebiet begrenzenden Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Ausweisung der Sonderflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser – über die festgesetzten Zisternen für die Neubauten und dem nachgeordneten, gedrosselten Zufluss zu den beiden Bächen (Stierbach + Schlehreutbach) – wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Im Umgebungsbereich an der Ostseite ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch Kfz-Verkehr ist als gering bis mittel zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände stellt eine Waldlandschaft dar mit 2 waldfreien Bereichen. Geprägt wird dieser Bereich durch den Umgebungswald und – weiter östlich – durch die landwirtschaftlichen Wiesen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da der Umgebungswald erhalten bleibt und das eigentliche Sondergebiet durch grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Von der eigentlichen Fachklinik gehen kaum Vorbelastungen aus.

Die geringen Vorbelastungen durch Mitarbeiter-PKW-Einsätze stellen eine Vorbelastung dar.

Die Klinikbewohner reisen mit öffentlichen Verkehrsmitteln an und haben ohnehin eine Verweildauer von ca. 6 Monaten in der Klinik (also kein zusätzlicher PKW-Verkehr).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Wohnbebauungen.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von **geringer** Bedeutung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Durch die grundsätzlichen Strukturen (nur Mitarbeiter-Anfahrten mit PKW; Anreise der Klinikbewohner mit öffentlichen Verkehrsmitteln) ändern sich die Kriterien Erholung und Lärm nur sehr geringfügig.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Er liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Wegscheid und auch von der nächsten Bebauung und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

h) Wechselwirkungen

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer erhöhten Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

4.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin als Klinik betrieben ohne die Erweiterungsbauten.

Konkret heißt dies, dass dann keine neuen Bauten errichtet werden.
Das heißt aber auch, dass keine neuen Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Um die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Sondergebiet) oder durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) Oberflächenwasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser – bei den Neubauten – in Zisternen aufgefangen und gedrosselt den vereinigten Stierbach / Schlehreutbach zugeleitet.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischen Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze sind einzugrünen.

e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,3 zu rechnen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderem Orte durchzuführen (siehe Anhang: „Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“), da die Flächen hierfür innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Fachklinik Schlehreut ist bereits bestehend. Durch die starke Nachfrage nach weiteren Reha- und Behandlungsplätzen sind Erweiterungsbauten unbedingt notwendig.

Außerdem sind neben den zusätzlichen Behandlungsplätzen auch Infrastruktureinrichtungen (Turnhalle, Therapieräume sowie Freizeiträume) notwendig und geplant.

Auf diesem Areal sind Erweiterungsmöglichkeiten zu realisieren.

Eine Alternative nach einem neuen Standort stellt sich also nicht dar.

4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes

Die Marktgemeinde Wegscheid will die bestehende Fachklinik in der Marktgemeinde halten und auch weiter fördern. Deshalb die Sondergebietsausweisung „SO Fachklinik Schlehreut“.

Diese Fachklinik besteht seit 45 Jahren und wurde immer wieder erweitert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist also eine Notwendigkeit, die sich aus dem Baugesetzbuch ergibt.

Die Marktgemeinde Wegscheid will agieren statt reagieren

4.4.2. Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Sondergebiete

4.4.2.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Einschlägig bei Sondergebieten können insbesondere die Grundsätze (G) der Sozialbereiche und Gesundheitsbereiche im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP vom 01.09.2013 sein.

In Kapitel 8 können insbesondere folgende Grundsätze (G) zur Anwendung kommen:

Soziales

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächen-deckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen), der Gesundheit (z.B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken).

Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu (vgl. auch Art. 83 BV).

Für die Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur gelten die nachfolgenden Festlegungen; soweit es sich um zentralörtliche Einrichtungen handelt, gelten darüber hinaus das Vorhalteprinzip (vgl. 1.2.5) sowie die Festlegungen zu den Zentralen Orten (vgl. 2.1).

(B)

Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge ist für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.

Insbesondere die demographische Entwicklung wird zu einer veränderten Nachfrage nach sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge führen. Hierfür sind barrierefreie Einrichtungen in allen Teilräumen bedarfsgerecht vorzuhalten.

Dabei ist das Übereinkommen der Vereinten Nationen vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sowie das Fakultativprotokoll vom 13. Dezember 2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen (Anlage des Gesetzes

vom 21. Dezember 2008, BGBl III S.1419, 1420) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sollen gut erreichbar sein, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Wenn das Nutzerpotenzial für eine tragfähige Auslastung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge nicht ausreicht, können interkommunale Kooperationen zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit diesen Angeboten beitragen

Gesundheit

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfs-gerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

(B)

Zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen leistet die flächendeckende und bedarfsgerechte ambulante medizinische Versorgung der Bevölkerung (einschließlich der nichtärztlichen medizinisch-therapeutischen Versorgung, z.B. Physiotherapie und Logopädie) einen unverzichtbaren Beitrag.

Unbeschadet der gesetzlich normierten Sicherstellungsverpflichtung der Kassenärztlichen Vereinigung Bayerns (vgl. Sozialgesetzbuch V) für die ambulante vertragsärztliche Versorgung haben auch die Kommunen die Möglichkeit, durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen zur flächendeckenden und bedarfsgerechten ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung beizutragen.

Hiervon sollten sie im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit auch Gebrauch machen.

Durch den demographischen Wandel ergeben sich neue Herausforderungen auch an der Schnittstelle zwischen ambulanter und stationärer medizinischer Versorgung, die deren Kooperation erforderlich machen können.

Die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit stationären Einrichtungen aller Versorgungsstufen ist im Krankenhausplan des Freistaats Bayern (Art. 4 BayKrG) geregelt.

Insbesondere im ländlichen Raum (vgl. 2.2.5) besteht die Gefahr einer Ausdünnung der ambulanten medizinischen Versorgung vor allem bei Haus- und Fachärzten. Deshalb kommt gerade im ländlichen Raum einer flächendeckenden bedarfsgerechten

ambulanten Versorgung mit Haus- und Fachärzten in zumutbarer Erreichbarkeit besondere Bedeutung zu. Der Staat unterstützt auf freiwilliger Basis durch geeignete Maßnahmen die Aufrechterhaltung einer bedarfsgerechten, qualifizierten Versorgung mit Haus- und Fachärzten auch in Räumen mit abnehmender Bevölkerung.

4.4.2.2 Weitere Kriterien

a) Ausschlusskriterien

- Siedlungseinheiten von hohem Gestaltungswert
- Siedlungseinheiten mit wichtigen Baudenkmälern
- Nicht angebundene Standorte
- Siedlungseinheiten, die kleiner sind als geplante Gewerbegebiete

b) Befürwortungskriterien:

- Bestehende Klinikgebäude mit Infrastrukturgebäuden
- Nicht einsehbare Gebäude
- Bereich mit natürlich abschirmender Struktur durch die bestehenden Waldflächen und die inneren Grünstrukturen
- Standort weit ab von bestehenden Wohnsiedlungen

4.4.2.3 Leitbild der Kommune

Die Marktgemeinde Wegscheid will durch die Klinikerweiterung weitere Arbeitsplätze schaffen und bestehende Arbeitsplätze erhalten

4.4.2.4 Konzentration von Standorten im Gemeindegebiet

Insgesamt soll das Leitbild der Marktgemeinde Wegscheid so aussehen, dass der bestehende Klinikstandort erhalten bleibt und erweitert werden kann.

5.0 Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1 Anlass

Der Markt Wegscheid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Fachklinik Schlehreut“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Klinikbauten und Infrastrukturbauten geschaffen werden sollen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 5,5686 ha.

Da mit der geplanten baulichen Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

5.2 Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt nord-westlich des Ortskernes von Wegscheid.

Art der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und der Plandarstellungen ist ausgewiesen

- Sondergebiet SO Fachklinik Schlehreut nach § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,2

GFZ = 0,4

bis zu 3 Geschossen

5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur *„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine nach Süden geneigte Fläche, die extensiv als Klinikgebiet genutzt wird mit bereits bestehendem Gehölzbewuchs, die Randflächen sind besonders schutzwürdig und sind deshalb zu sichern.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter anhand des Vergleichs der Listen 1a bis 1c lt. „Leitfaden“ kann eine Einordnung des Ist-

Zustandes erfolgen nach Kategorie I d.h. als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird vor allem durch Teilüberbauung und –versiegelung von Flächen erfolgen, wodurch nur geringe Schutzfunktionen verloren gehen.

Sehr viele Flächen bleiben unberührt und erhalten keinerlei erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl GRZ niedriger als 0,35 festgesetzt ist.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können. In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen, darüber hinaus wird festgesetzt:
- Oberflächenwasser aus den Dachflächen der Neubauten und befestigten Flächen ist in Zisternen zu sammeln und gedrosselt den vereinigten Bächen (Stierbach / Schlehreutbach) zuzuführen
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Festsetzung von übergeordnetem Verkehrsleitgrün
- Gliederung von Parkplätzen durch Baumscheiben und Pflanzinseln
- Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten
- Vorschrift zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- besondere Pflanzmaßnahmen an allen Rändern im Übergang zur freien Landschaft
- vorgeschrieben ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe

Darüber hinaus ist -im Hinblick auf das Schutzgut Wasser- festzuhalten, dass regelmäßig überschwemmte Bereiche nicht betroffen sind und dass zum Grundwasser ein ausreichender Flurabstand eingehalten wird, so dass die Fundamente der neuen Gebäude nicht in das Grundwasser eindringen. Auch handelt es sich um kein Quellschutzgebiet.

Schutzgut

Landschaftsbild:

Das Sondergebiet „SO Fachklinik Schlehreut“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschafts-prägende Elemente.

5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

a) Geltungsbereich	55.686,27 m ²
b) Bestehende Waldflächen	16.726,07 m ²
c) Fläche für Ermittlung der Kompensation (siehe Anlage II)	23.697,96 m ²

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien mit der Beeinträchtigungsintensität entsprechend der Abb.7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren- lässt sich dem Plangebiet insgesamt Feld BI zuordnen mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 - 0,5.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. Dies ist mit den planlichen und textlichen Festsetzungen gegeben, so dass der Faktor im unteren Bereich der Spanne anzusetzen ist.

Andererseits ist mit der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter sowie der niedrigen Grundflächenzahl innerhalb der Kategorie I insgesamt ein Wert des als Kompensationsfaktor angemessen, also 0,25

$$23.697,96 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,25$$

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit

5.924,49 m²

⇒

0,5924 ha

5.3.4. **Ausgleichsflächen** und **Ausgleichsmaßnahmen**, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können im Plangebiet nicht bereitgestellt werden. Sie werden ersatzweise durch das Ökokonto des Marktes Wegscheid bereit gestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Kompensation geschieht auf der Ökokontofläche *Meßnerschlag des Marktes Wegscheid auf der Flurnummer 173, Gemarkung Meßnerschlag*

Es handelt sich um eine Bachrenaturierung sowie Feuchtflächen mit einem Teich.

Geforderte Ausgleichsfläche	5.924,49 m²
------------------------------------	-------------------------------

Ermittelte Ausgleichsfläche aus Ökokontofläche	5.925,00 m²
---	-------------------------------

Die ermittelte Ausgleichsfläche ist in etwa identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche.

5.4. Artenauswahl auf dem eigentlichen Sondergebietsgrundstück

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Passauer Abteiland und Neuburger Wald. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

5.4.1. a) Feldgehölze

Bäume, als Heckenpflanzen 150-175 cm oder Hochstamm, StU 8-10 cm
Pflanzabstand maximal 8-10 m

Feldahorn
Vogelkirsche
Eberesche

b) Gehölzpflanzung aus verpfl. Sträuchern, 60-100/100-150 cm
Pflanzabstand 1,50-2,00 m

Hasel
Hartriegel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Hundsrose

6.0 Klimaschutz

Bezüglich Klimaschutz hat sich der Marktgemeinderat von Wegscheid eingehend mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Die Fachklinik Schlehreut geht mit bestem Beispiel voran:

- Sämtliche Gebäude können hauptsächlich mit Ökostrom aus dem eigenen Wasserkraftwerk / Dach-Photovoltaikanlage versorgt werden
- Im Regelfall ist die gesamte Anlage vom elektrischen Strom her autark und es kann sogar elektrische Energie abgegeben werden
- Die Fachklinik verfügt über eine Heizzentrale, die mit Hackschnitzel (= Abfallholz) gespeist wird. Diese Heizzentrale ist so ausgelegt, dass alle bisherigen Gebäude und die in den nächsten Jahren geplanten Erweiterungen ausreicht für Heizung und Warmwasser

7.0 Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Marktgemeinde Wegscheid durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

8.0 Zusammenfassung

Bei der bestehenden Fachklinik Schlehreut soll nun ein Sondergebiet „SO Fachklinik Schlehreut“ ausgewiesen werden.

Diese Fachklinik besteht bereits seit 45 Jahren.

Das Plangebiet wird von der Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1259 Gemarkung Wegscheid erschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine private Abwasserbeseitigungsanlage. Ein behördlicher Bescheid des Landratsamtes Passau – Abteilung Wasserrecht – mit dem Aktenzeichen 53.0.07 6421.1-WA20027 liegt vor.

Die Oberflächenentwässerung für die neuen Gebäuden erfolgt über Retentionszisternen und entsprechende Drosselung in den Schlehreutbach / Stierbach.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die kommunale Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über die kommunale Trinkwasserversorgung, zusätzlich über einen Löschwasserbehälter und über die beiden vorbeifließenden Bäche.

Hervorzuheben ist, dass der Klinikbereich autark ist im Bereich „elektrische Energie“ sowie „Heizen mit Warmwasserversorgung“.

Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über kommunale Ausgleichsflächen,
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Rückführung von Dach- und Oberflächenwasser in den Naturhaushalt
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Landschaftliche Einbindung von PKW-Stellplätzen durch Festsetzungen entsprechender Pflanzungen
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Die beiden Biotopstrukturen bleiben unangetastet

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

15. Juni 2026

Markt Wegscheid


.....
Josef Lamperstorfer

~~1. Bürgermeister~~

Christian Escherich
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

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



ANLAGE I

Unterlagen zur privaten Abwasserbeseitigungsanlage

**hier:
Behördlicher Bescheid**



Landratsamt * Postfach * 94030 Passau

15.02.2016

Gegen Postzustellungsurkunde

Fachklinik Schleureut gGmbH
Schleureuth 1

94110 Wegscheid

Aktenzeichen : 53.0.07-
Abt./Sg. : 53 Wasserrecht
Telefon : 0851/397-305
Telefax : 0851/490595305
Zimmer : 305
e-Mail : bernhard.ebner@landkreis-
passau.de

Gz. - Bitte bei Rückantwort angeben:
53.0.07 6421.1-WA 20077

Vollzug des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31. 8. 2015 (BGBl. I S. 1474) und des Bayerisches Wassergesetzes (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 130) BayRS 753-1-U, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 12 des Gesetzes vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

Antrag von der Fachklinik Schleureuth gGmbH vom 03.06.2015 auf Erlaubnis zur Schmutzwasser aus der Fl.-Nr. 348 Gemarkung Möslberg, Markt Wegscheid in den Stierbach durch die Fachklinik Schleureut gGmbH

Anlagen: 1 Plansatz
1 Kostenrechnung

Das Landratsamt Passau erlässt folgenden

Bescheid:

I. Gegenstand der Erlaubnis

- a.) Der Fachklinik Schleureut gGmbH (nachstehend Unternehmerin genannt) wird die beschränkte Erlaubnis nach Art. 15 BayWG zur Benutzung des Stierbaches durch Einleiten des anfallenden Abwassers aus der Abwasseranlage der Fachklinik Schleureut auf Flur-Nr. 1258 Gem. Wegscheid, Markt Wegscheid in den Stierbach (Fl.-Nr. 1267 Gem. Wegscheid) bei Fl.-Nr. 1258 Gemarkung Wegscheid erteilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG).
- b.) Der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 7 EÜV wird abgelehnt.

II. Zweck der Benutzung

Die erlaubte Gewässerbenutzung dient der Beseitigung des Abwassers aus der Abwasseranlage der Fachklinik Schleureut.

Wir haben gerne Zeit für Sie. Bitte vereinbaren Sie deshalb rechtzeitig Ihren persönlichen Gesprächstermin!

Landratsamt Passau, Domplatz 11, 94032 Passau
Telefon: (0851) 397-1 (Vermittlung)
Internet: <http://www.landkreis-passau.de>

Sparkasse Passau (BLZ 740 500 00) Kto.-Nr. 67
Postscheckamt München (BLZ 700 100 80) Kto.-Nr. 22464/806

Übrigens: Vom Bahnhof Passau können Sie alle 15 Minuten mit dem City-Bus direkt vor das Landratsamt Passau fahren

III. Plan

Der Benutzung liegt der aus folgenden Unterlagen bestehende Plan der Antragsteller nach Maßgabe der vom aml. Sachverständigen durch Roteintragung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen zugrunde:

- a) Erläuterungsbericht mit Bauwerks und Grundstücksverzeichnis sowie hydraulische und verfahrenstechnische Nachweise
- b) Übersichtslageplan M = 1 : 25000
- c) Lageplan Kläranlage M = 1 : 1000
- d) Plan Mehrkammerabsetzgrube M = 1 : 50

Die Unterlagen sind mit dem Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, vom 23.12.2015 versehen.

IV. Nebenbestimmungen

Die Erlaubnis zu Nr. I. wird mit nachstehenden Nebenbestimmungen verbunden:

1. Befristung
Die beschränkte Erlaubnis wird bis zum 31.12.2025 erteilt.
2. Auflagen
 - 2.1 Auflagen zur Bauausführung
 - 2.1.1 Die Bauausführung ist entsprechend den mit Prüfvermerk des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 23.12.2015 versehenen Unterlagen vorzunehmen.
 - 2.1.2 Die gesamte Maßnahme ist plan und sachgemäß nach den vorgeschriebenen Inhalts- und Nebenbestimmungen, ferner nach den geltenden allgemeinen Regeln der Technik auszuführen.
 - 2.2 Einleitung von behandelten Abwasser aus der Kläranlage
 - 2.2.1 Folgende Abflüsse dürfen nicht überschritten werden.

	Abflüsse
Trockenwetterabfluss	1,9 m³/h 30 m³/d
Regenwetterabfluss	1,9 m³/h

Die Werte sind ab Zustellung des Bescheides gültig

2.2.2 Folgende Werte sind an der Einleitungsstelle in das Gewässer einzuhalten

Von der glasfaserfiltrierten, qualifizierten Stichprobe	Konzentration
Chemischer sauerstoffbedarf (CSB)	90 mg/l
Biochemischer Sauerstoffbedarf (BSB5)	23 mg/l
Stickstoff gesamt (Nges) als Summe von ammonium-, Nitrit- und Nitrat-Stickstoff vom 01. Mai bis 31. Oktober	20 mg/l
Phosphor gesamt (Pges)	4 mg/l

Die Werte sind ab Zustellung des Bescheides gültig

Diesen Werten liegen die in der Anlage zu §4 der Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung-AbwV) in der jeweils gültigen Fassung festgelegten Analyse und Messverfahren zugrunde. Es dürfen auch Analyse- und Messverfahren angewendet werden, die das Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit im allgemeinen Ministerialblatt veröffentlichten Bekanntmachung als gleichwertig anerkannt hat. Es gelten die Einhaltungsregeln nach § 6 AbwV

- 2.2.3 Sowohl bei Trockenwetter als auch bei Mischwasserabfluss muss der pH Wert des eingeleiteten Abwassers zwischen 6,5 und 9,0 liegen
- 2.2.4 Das Abwasser darf keine für das Gewässer schädlichen Konzentrationen an wassergefährdenden Stoffen sowie keine für das Auge wahrnehmbaren Schwimmstoffe oder Ölschlieren aufweisen.
- 2.3. Sanierungsmaßnahmen
 - 2.3.1 Bis zum 31.12.2016 ist eine vollständige Schlammräumung im Nachklärteich vorzunehmen. Soweit erforderlich, sind dabei die Leitwände zu erneuern.
 - 2.3.2 Zur Verminderung des Fremdwasseranteils am Trockenwetterabfluss auf < 50% sind das Kanalnetz bzw. die Abwasserteiche bis zum 31.12.2016 entsprechend zu sanieren.
 - 2.3.3 Bei Baumaßnahmen am Abwasserteich und Nachklärteich ist auf vorhandenen Bewuchs Rücksicht zu nehmen bzw. eine Ersatzpflanzung erforderlich.
 - 2.3.4 Die Einleitungsstelle ist naturnah zu gestalten.
- 2.4 Bauabnahme

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist eine Abnahme nach Art. 61 BayWG durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft nach Art. 65 BayWG zu veranlassen. Der Abnahmebericht des privaten Sachverständigen ist unverzüglich dem Landratsamt Passau vorzulegen.

Der PSW hat das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf den Abnahmetermin rechtzeitig vor Durchführung der Bauabnahme mitzuteilen.
- 2.5 Betrieb, Überwachung, Unterhaltung
 - 2.5.1 Für den Betrieb, die Überwachung und die Unterhaltung der Anlage ist ausgebildetes und zuverlässiges Personal in ausreichender Zahl einzusetzen.
 - 2.5.2 Die für den Betrieb, die Überwachung und die Unterhaltung der Anlage erforderlichen Geräte sind bereitzuhalten.
 - 2.5.3 Das Entwässerungsnetz ist mindestens einmal jährlich und die dazugehörigen Sonderbauwerke sind mindestens einmal im Monat auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit durchzusehen (einfache Sichtprüfung).
 - 2.5.4 Eigenüberwachung

Es sind mindestens Messungen, Untersuchungen, Aufzeichnungen und Vorlageberichte nach der Verordnung zur Eigenüberwachung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (Eigenüberwachungsverordnung EÜV) in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.
 - 2.5.5 Dienst und Betriebsanweisung

Der Betreiber muss eine Dienstanweisung und eine Betriebsanweisung ausarbeiten und regelmäßig aktualisieren. Dienst- und Betriebsanweisungen sind auf der Kläranlage oder an anderer geeigneter Stelle aus-zulegen und der Kreisverwaltungsbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt (2fach) zu übersenden. Wesentliche Änderungen sind mitzuteilen.

Die Dienstanweisung regelt den Dienstbetrieb und muss Einzelheiten zu Organisation, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der Mitarbeiter enthalten. Des Weiteren sind darin Regelungen zum Verhalten im Betrieb zur Vermeidung von Unfall- und Gesundheitsgefahren zu treffen.

In den Betriebsanweisungen müssen Vorgaben zur Durchführung des regelmäßigen Betriebs und zur Bewältigung besonderer Betriebszustände enthalten sein. Dazu gehören u. a. Alarm- und Benachrichtigungs-pläne für den Fall von Betriebsstörungen.
 - 2.5.6 Jede Maßnahme, bei der mit erhöhter Belastung des Gewässers gerechnet werden muss, ist vorab den Betroffenen Fischereiberechtigten anzuzeigen. Eine nachträgliche Verständigung ist nur in Notfällen zulässig.
 - 2.5.7 Der Zeitpunkt von baulichen Maßnahmen oder Unterhaltungsmaßnahmen im Gewässer ist dem Fischereiberechtigten mind. 2 Wochen vorher mitzuteilen

- 2.6 Anzeigepflicht
- 2.6.1 Beginn und Fertigstellung der Baumaßnahmen sind dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf (Dienstort Passau) mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.
- 2.6.2 Wesentliche Änderungen gegenüber den Antragsunterlagen bezüglich der Menge und Beschaffenheit des anfallenden Abwassers, Änderungen der baulichen Anlagen sowie der Betriebs- und Verfahrensweise der Abwasseranlagen, soweit sie sich auf die Ablaufqualität auswirken können, sind unverzüglich der Kreisverwaltungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt anzuzeigen. Außerdem ist rechtzeitig eine hierzu erforderliche bau- bzw. wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- 2.7 Bestandspläne
Der Betreiber ist verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme bzw. Bescheidserteilung dem Wasserwirtschaftsamt zwei Fertigungen und der Kreisverwaltungsbehörde eine Fertigung der Bestandspläne zu übergeben, soweit die Antragsunterlagen nicht den aktuellen Baustand darstellen.
- 2.8 Klärschlamm Entsorgung
- 2.8.1 Im Rahmen der Wartung ist mindestens ¼jährlich über Schlammspiegelmessungen die Füllung aller vorgeschalteten Mehrkammergruben festzustellen; rechtzeitig vor Überschreiten der maximal zulässigen Füllung des Nutzvolumens (50 %) ist ordnungsgemäß zu entschlammen. Die Mehrkammerabsetzgruben sind dabei vollständig zu entleeren. Der Fäkaltschlamm ist dabei im Rahmen der in der Gemeinde geltenden Regelungen zu einer geeigneten Sammelkläranlage zu verbringen. Die Feststellungen und die durchgeführten Entschlammungen sind zu dokumentieren.
- 2.8.2 Soweit der bei der Entschlammung des Nachklärteichs anfallende Klärschlamm nicht zu einer geeigneten Sammelkläranlage verbracht wird, gelten die nachfolgenden Bestimmungen:
- Für alle Verwertungswege, bei denen der Klärschlamm in Böden eingebracht oder auf Boden aufgebracht wird, gilt für die Summe an perfluorierten Tensiden ein Vorsorgewert von 100 µg/kg TS zzgl. 25 % Toleranz.
 - Beim Ausbringen des Klärschlammes auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Flächen ist neben der Klärschlammverordnung (in der jeweils gültigen Fassung) die zugehörige Vollzugsbekanntmachung (Gemeinsame Bekanntmachung der Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Vollzug der Klärschlammverordnung in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten.
 - Bei der landwirtschaftlichen Verwertung von Klärschlamm sind neben den abfallrechtlichen auch die düngemittelrechtlichen Vorschriften zu beachten. Bei einer stofflichen Verwertung des Klärschlammes in nicht von der AbfKlärV erfassten Bereichen (z. B. zu Rekultivierungsmaßnahmen auf Flächen, die nicht für eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung vorbereitet werden) müssen die entsprechenden behördlichen Genehmigungen für die jeweils im Einzelfall zu prüfenden Maßnahmen vorliegen.
 - Beim Verwenden des Klärschlammes in und auf Böden, z. B. im Landschaftsbau, sind nach § 12 Abs. 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes die Anforderungen der AbfKlärV einzuhalten.
 - Stofflich nicht verwertbarer Klärschlamm ist zu mineralisieren, das heißt thermisch zu behandeln.
Bei Landwirtschaftlicher Klärschlammverwertung sind die nicht verrotteten Bestandteile bei der Entschlammung zu entfernen. Der Stababstand eines im Schlammstrom angeordneten Rechens darf 10 mm nicht überschreiten. Rechen-

und Sandfanggut, Fette sowie weitere entstehende Abfälle sind auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Sie sind soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar stofflich oder energetisch zu verwerten.

2.9 Vorbehalt

2.9.1 Das Landratsamt Passau behält sich weitere Auflagen für den Fall vor, dass Umstände auftreten, die bei Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder nachteilige Auswirkungen auf das Gewässer bekannt werden, deren Ursache in der beantragten Einleitung liegen.

2.9.2 Weitere Auflagen, die sich im öffentlichen Interesse als erforderlich erweisen sollten, bleiben vorbehalten.

3. Art, Maß und Umfang der Duldungspflicht des Freistaates Bayern als Gewässereigentümer

3.1 Umfang der Duldungspflicht

Die Duldungspflicht des Freistaates Bayern erstreckt sich nur auf den Stierbach (Fl.-Nr. 1267 Gmkg Wegscheid).

Die Anlagen, die der Betreiber zur Ausübung der erlaubten Benutzung auf dem Gewässergrundstück errichtet, werden nicht wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks, wenn vor Errichtung der Anlage ein dingliches Recht i. S. d. § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB durch Vereinbarung begründet worden ist.

3.2 Freistellung von Haftungen

Der Freistaat Bayern haftet nicht, außer bei vorsätzlichen oder grobfahrlässigem Verhalten seiner Organe oder Beauftragten, für Schäden, die die Anlagen des Betreibers durch Unterlassung der Gewässerunterhaltung oder des Gewässerausbaus, bauliche Maßnahmen des Staates oder durch Anlagen, die Behörden des Staates gestatten oder anordnen, erleiden sollten. Der Freistaat Bayern haftet nicht für Schäden durch Naturereignisse.

Der Freistaat Bayern haftet nicht für Gewässereigenschaften des Stierbachs, die der erlaubten Benutzung entgegenstehen oder sie beeinträchtigen.

Der Betreiber hat für alle Schadensersatzansprüche Dritter aufzukommen, die mit ihrer Zustimmung vom Freistaat Bayern als Gewässereigentümer freiwillig befriedigt oder die von den Betroffenen gegen den Freistaat Bayern als Gewässereigentümer im Streitweg mit Erfolg geltend gemacht werden, einschließlich der Kosten der Rechtsstreitigkeiten, sofern und soweit die Ansprüche auf den Bestand der Anlage oder deren Errichtung, Betrieb, Abänderung oder Beseitigung zurückzuführen sind. Der Freistaat Bayern ist verpflichtet, in einem solchen Fall dem Betreiber den Streit zu verkünden.

3.3 Betretungs- und Besichtigungsrecht

Unbeschadet der behördlichen Überwachung und der sich daraus ergebenden Befugnisse nach § 101 WHG, Art. 58 BayWG und Art. 14 Abs. 1 Nr. 3 BayAbwAG sind die Beauftragten der das Gewässer verwaltenden Behörde berechtigt, die Anlagen des Betreibers jederzeit zu betreten und zu besichtigen.

3.4 Unterhaltung und Ausbau

Der Betreiber hat das Auslaufbauwerk sowie die Ufer von 10 m oberhalb bis 50 m unterhalb der Einleitungsstelle im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem ansonsten Unterhaltungsverpflichteten zu sichern und zu unterhalten.

Darüber hinaus hat der Betreiber nach Maßgabe der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen alle Mehrkosten zu tragen, die beim Ausbau oder bei der Unterhaltung des benutzten Gewässers aus der Abwassereinleitung mittelbar oder unmittelbar entstehen.

4. Abwasserabgabe

Für das Einleiten von Abwasser ist eine Abgabe an den Freistaat Bayern zu entrichten.

4.1 Einleiten des Abwassers aus der Kläranlage

Für die Ermittlung der Zahl der Schadeinheiten werden die unter Nr. 2.2.2 bestimmten Werte für CSB, Phosphor und Stickstoff zugrunde gelegt.

Die Jahresschmutzwassermenge wird festgelegt auf 8850 m³.

4.2 Abgabenfestsetzung

Die Abwasserabgabe für das Einleiten von Schmutzwasser wird wie folgt festgesetzt:

Ab Fälligkeit Jahresbetrag

01.01.2016 Jeweils 20.02. des folgenden

Jahres 590,54 €

Für das Abgabebjahr 2016 ergeht ein gesonderter Abgabebescheid (Mischberechnung).

Die genannten Beträge sind unter Angabe der Abgabennummer auf eines der nachstehenden Konten der Staatsoberkasse Landshut einzuzahlen:

Kto.Nr. 1190315 Bayer. Landesbank München BLZ 700 500 00

Kto.Nr. 801119 Bayer. Vereinsbank Landshut BLZ 743 200 73

V. Kostenentscheidung

1. Für diesen Bescheid werden Kosten erhoben.
2. Die Kosten des Verfahrens hat die Fachklinik Schleureuth als Antragsteller zu tragen.
3. Die Bescheidsgebühr wird auf 300,00 € festgesetzt.
4. Auslagen werden in Höhe von 826,59 € erhoben.

Gründe:

I.

Die Fachklinik Schleureuth, Schleureuth 1, 94110 Wegscheid hat die wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis für die Einleitung von Abwasser aus den der Abwasseranlage auf Flur - Nr. 258, Gemarkung Wegscheid in den Stierbach beantragt.

Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, wird das Schmutzwasser der Fachklinik Schleureuth über einen Abwasserteich und einen Nachklärteich in den Stierbach abgeleitet.

Die Abwasseranlage besteht im Wesentlichen aus einem Kanalnetz im Trennverfahren und einer mechanisch-biologischen Kläranlage (Abwasserteichanlage - belüftet) mit folgenden Bauwerken:

- Schmutzwasserkanäle
- Mehrkammer-Absetzgruben ($V_{\text{ges}} = 44 \text{ m}^3$)
- Belüfteter Abwasserteich ($A = 160 \text{ m}^2$, $V = 216 \text{ m}^3$)
- Nachklärteich ($A = 473 \text{ m}^2$, $V = 395 \text{ m}^3$)
- Messbauwerk
- Einleitungsbauwerk

Die Kläranlage wurde lt. Planung von 2001 für 5,4 kg BSB₅/d, entsprechend 90 EW₆₀ nach den damaligen Richtlinien bemessen. Nach den Antragsunterlagen sind derzeit ca. 84 Einwohnerwerte angeschlossen. Künftig wird eine BSB₅-Fracht von bis zu 6 kg/d erwartet. Lt. den Daten aus der Eigenüberwachung lag die Belastung der Kläranlage in den letzten Jahren erheblich über dem Bemessungswert. Dennoch wurden die zu stellenden Anforderungen nach den Ergebnissen der amtlichen Überwachung der letzten Jahre eingehalten. Lediglich in den Wintermonaten wurden im Rahmen der Eigenüberwachung erhöhte Werte beim Parameter BSB₅ festgestellt.

Die Kläranlage ist für eine Ausbaugröße von 100 EW nach den a. a. R. d. T. ausreichend bemessen. Die für die Bemessung von belüfteten Abwasserteichen zulässige BSB₅-Raumbelastung wird eingehalten. Eine Durchflusszeit von mehr als 5 Tagen wird erreicht. Der Fremdwasseranteil bei Trockenwetter betrug in den letzten Jahren im Jahresmittel mehrfach über 50 v.H.. Nach den Angaben in den Antragsunterlagen ist dies nicht auf undichte Kanäle oder unzulässige Einleitungen ins Kanalnetz zurückzuführen, sondern auf Fremdwassereintritte im Bereich der Abwasserteiche. Zur Verminderung des Fremdwasseranteiles am Trockenwetterabfluss sind die Abwasseranlage entsprechend zu sanieren.

Die den Antragsunterlagen beiliegenden Pläne entsprechen augenscheinlich im Wesentlichen dem aktuellen Baustand. Im Nachklärteich sind insbesondere in den Uferbereichen Schlammablagerungen erkennbar. Eine Schlammräumung ist angezeigt. In diesem Zusammenhang sind die Leitwände zu überprüfen und ggf. zu erneuern. In den nächsten Jahren ist nur mit einer geringen Entwicklung im Einzugsgebiet der Kläranlage zu rechnen und somit die Kläranlage nur unwesentlich höher belastet wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Belastung des Vorfluters nicht merklich erhöht wird. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wasserbeschaffenheit und die Hauptwerte des Stierbachs sind dadurch nicht zu erwarten. Auch in Bezug auf die Natur und die Landschaft sowie auf die Fischerei sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Gegenstand dieses wasserrechtlichen Verfahrens ist die Einleitung von Schmutzwasser aus der Abwasseranlage.

Der Stierbach (Gewässer III. Ordnung) hat im Bereich der geplanten Einleitungsstelle ein Einzugsgebiet von etwa 4,6 km². Daraus ergeben sich folgende Abflüsse:

MNQ	= 35 l/s
MQ (Mittelwasserabfluss)	= 110 l/s
HQ 1	= 1,6m ³ /s

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Fachstellen beteiligt:

1. Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau
 2. Fachberatung für Fischerei beim Bezirk Niederbayern
 3. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf als amtlicher Sachverständiger
- Die Fachstellenäußerungen wurden in Form von Inhalts- und Nebenbestimmungen in diesem Bescheid übernommen; die Prüfung durch den amtlichen Sachverständigen erstreckt sich ausschließlich auf die Einleitung von gesammelten Schmutzwasser aus dem Abwasserteich mit Nachklärteich und die Auswirkungen auf den Stierbach aus wasserwirtschaftlicher Sicht; statische Belange wurden nicht geprüft

Als Betroffene wurden niemand angehört:

1. Als Fischereiberechtigter ist die Fachklinik Schlehreuth vertreten von Herr Barth eingetragen welcher als Antragssteller nicht gehört wurde
2. Der Gewässereigentümer Freistaat Bayern ist durch die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vertreten.
3. Weitere Betroffene waren nicht ersichtlich

ANLAGE II

Lageplan für Grundlage der Kompensationsfläche

Markt



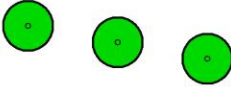
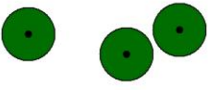
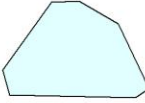
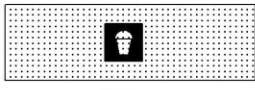
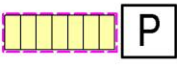
Wegscheid

BEBAUUNGSPLAN

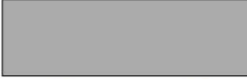
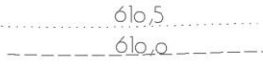
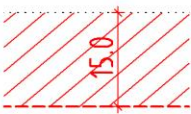
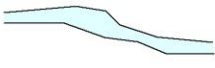
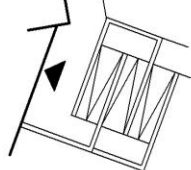
„SO FACHKLINIK SCHLEHREUT“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2		BAUGRENZE
1.3	O	OFFENE BAUWEISE
1.4	III	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 3
1.5	II	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 2
1.6	I	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 1
1.7	PD	VORHANDENE DACHFORM: PULTDACH BEI BESTANDSGEBÄUDE
1.8	SD	VORHANDENE DACHFORM: SATTELDACH BEI BESTANDSGEBÄUD
1.9	SD,PD,WD	ZULÄSSIGE DACHFORM BEI NEU- UND UMBAUTEN: SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH
1.10	FD	ZULÄSSIGE DACHFORM BEI NEU- UND UMBAUTEN: FLACHDACH ALS GRÜNDACH
1.11	ZD	VORHANDENE DACHFORM: ZELTDACH BEI BESTANDSGEBÄUDE
1.12		ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 1.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
1.13		ZU ERHALTENDE, BESTEHENDE BÄUME
1.14		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
1.15		BEST. PRIVATE ABWASSERBESEITIGUNG
1.16		FREISPIELFELD
1.17		KINDERSPIELPLATZ
1.18		KARTIERTES BIOTOP MIT NUMMER UND BEZEICHNUNG
1.19		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (PARKPLATZ)

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZ-STEINE
2.2	348	FLURNUMMER
2.3		GEMARKUNGSGRENZE
2.4		BEST. GEBÄUDE
2.5		ABBRUCH GEBÄUDE
2.6		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.7		BEST. EIN- / AUSFAHRT
2.8		BEST. WALD UND BEST. PFLANZUNGEN
2.9		ABBRUCH BEST. PFLANZUNGEN
2.10		BEST. ÖFFENTLICHE STRASSE/VERKEHRSFLÄCHE
2.11		UNTERGEORDNETE INTERNE/PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
2.12		INTERNE/PRIVATE ERSCHLIESSUNGSWEGE
2.13		15,0 m TIEFE BAUMFALLGRENZE
2.14		BEST. BACH - SCHLEHREUTBACH, STIERBACH
2.15		BEST. PRIVATER SCHMUTZWASSERKANAL
2.16		BEST. PRIVATE TURBINENLEITUNG
2.17		RAMPENANLAGE ALS BEHINDERTEN GERECHTER ZUGANG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Wegscheid für die Grundstücke der Flur-Nr. 347, 348, 349, 350/1 (jeweils Gemarkung Möslberg) sowie Flur-Nr. 1258 (Gemarkung Wegscheid) und Flur-Nr. 1992 (Teilfläche – Gemarkung Wildenranna) folgenden Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**:

- Klinik für Psychosomatik und Suchtkrankheiten mit Nebenanlagen wie Turnhalle, Sportanlagen, Kindertagesstätte, Waldkindergarten, betriebszugehöriges Wasserkraftwerk, betriebszugehöriges Heizkraftwerk
- Kurklinik für Mutter-Kind als Nebenanlage
- Beherbergung von Angehörigen als Nebenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

0,2

GRZ (Grundflächenzahl)

0,4

GFZ (Geschossflächenzahl)

O

offene Bauweise

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Das Gelände ist leicht geneigt.

Abtrag und Auftrag jeweils max. 1,25 m.

Ausnahmsweise ist im Bereich des Freispielfeldes eine Abtragung bis zu 3,0 m zulässig (dadurch Schaffung von Erdtribünen).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Verwendung des bestehenden und geplanten Geländes darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.2.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ C:** Erdgeschoss mit 2 Obergeschossen
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

Erdgeschoss und Untergeschoss

Dachform:	Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Minstdachneigung; es

dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
 bergseits max. 6,00 m
 talseits max. 8,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) **Typ B:**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Walmdach versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Minstdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 8,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

c) **Typ C:**

Erdgeschoss mit 2 Obergeschossen

Dachform:	Satteldach, Walmdach versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	sind unzulässig
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: Max. 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

- 3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
Ausnahme: Nebengebäude auch mit Flachdach – Gründach-Ausführung - erstellt werden.

- 3.4.2 Wandhöhe
freistehendes oder
angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen

4.1.EINFRIEDUNGEN:	Zäune: sind unzulässig
	Hecken: Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
4.2.STÜTZMAUERN:	Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,25 m
4.3.VERKEHRSANLAGEN:	Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen

5. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

5.1 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

a) Geltungsbereich	55.686,27 m²
b) Bestehende Waldflächen	16.726,07 m²
c) Fläche für Ermittlung der Kompensation (siehe Anlage II)	23.697,96 m²
23.697,96 m²	x 0,25

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit **5.924,49 m²**
0,5924 ha

5.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können im Plangebiet nicht bereitgestellt werden. Sie werden ersatzweise durch das Ökokonto des Marktes Wegscheid bereit gestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Kompensation geschieht auf der Ökokontofläche *Meßnerschlag des Marktes Wegscheid auf der Flurnummer 173, Gemarkung Meßnerschlag*

Es handelt sich um eine Bachrenaturierung sowie Feuchtflächen mit einem Teich.

Geforderte Ausgleichsfläche	5.924,49 m²
Ermittelte Ausgleichsfläche aus Ökokontofläche	5.925,00 m²

6. Ökologische Maßnahmen

6.1. Dachbegrünung bei Flachdächern

Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

6.2. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen, (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).

6.3. Einbau von Zisternen als Rückhaltung sowie als Wasserspar-Maßnahmen

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei allen Hauptgebäuden jeweils in einer Zisterne einschl. Drosselanlage zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der jeweiligen Zisterne : 10,0 m³

Nur das überschüssige Niederschlagswasser darf in den vereinigten Stierbach / Schlehreutbach abgeleitet werden.

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

6.4. Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren (wie bei Bestand)

6.5. Photovoltaik / Solaranlagen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den neuen Dächern (wie bei Bestand).

7. Grünordnung

Vorbemerkung:

Die bestehenden Gebäude sind bereits durch die bestehenden Waldgrundstücke sehr stark eingegrünt.

Auch im Innenbereich sind Grünstrukturen vorhanden.

Trotzdem sollen noch zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden.

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind einzuhalten.

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

7.1 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der 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

7.2 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

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.

7.3 Pflanzliste für Bäume

7.3.1 Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

7.3.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

7.4 Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm
15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder
Viburnum lantana/opulus	Wolliger/Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschafts-fremde Gehölze, z.B.

Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

8. Vorhandene Biotopkartierungen

Im Bebauungsplangebiet sind 2 Biotopkartierungen vorhanden:

Nummer 7348-0476-001 – Gehölzsaum am Stierbach nördlich Schlehreut –
sowie

Nummer 7348-0476-002 – gleiche Bezeichnung

Die Gehölzbestände bei den Biotopkartierungen sind allesamt zu erhalten.

Die Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

9. Baumfallgrenze

Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann bei den Neubauten nicht in allen Bereichen eingehalten werden.

Zum angrenzenden Wald ist die Bebauung der Neubauten mit einem Abstand von mind. 15,0 m zu errichten.

Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen wie verstärkter Dachstuhl oder Stahlbeton-Sargdeckelkonstruktion durchzuführen.

Durch die Entnahme einzelner Bäume, die bereits eine reduzierte Standfestigkeit aufweisen (z.B. vom Eschentriebstreben befallene Bäume) kann das Gefährdungspotential abgesenkt werden, ohne dass das Ziel der Walderhaltung in Frage gestellt wird.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechend statischer Nachweis eines Tragwerksplaners zusammen mit den Bauvorlagen wegen der reduzierten Baumfallgrenze vorzulegen.

10. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

11. Mögliche Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich wurden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

12. Zusätzliche Festsetzungen

Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.

13. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

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

14. Gewässer-Überschwemmungsgebiete

Westlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 15m der Stierbach (Gewässer III. Ordnung).

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschossoberkante (incl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,50 m über Urgelände zu legen.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

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.“

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Klinikbetreiber hinzunehmen.

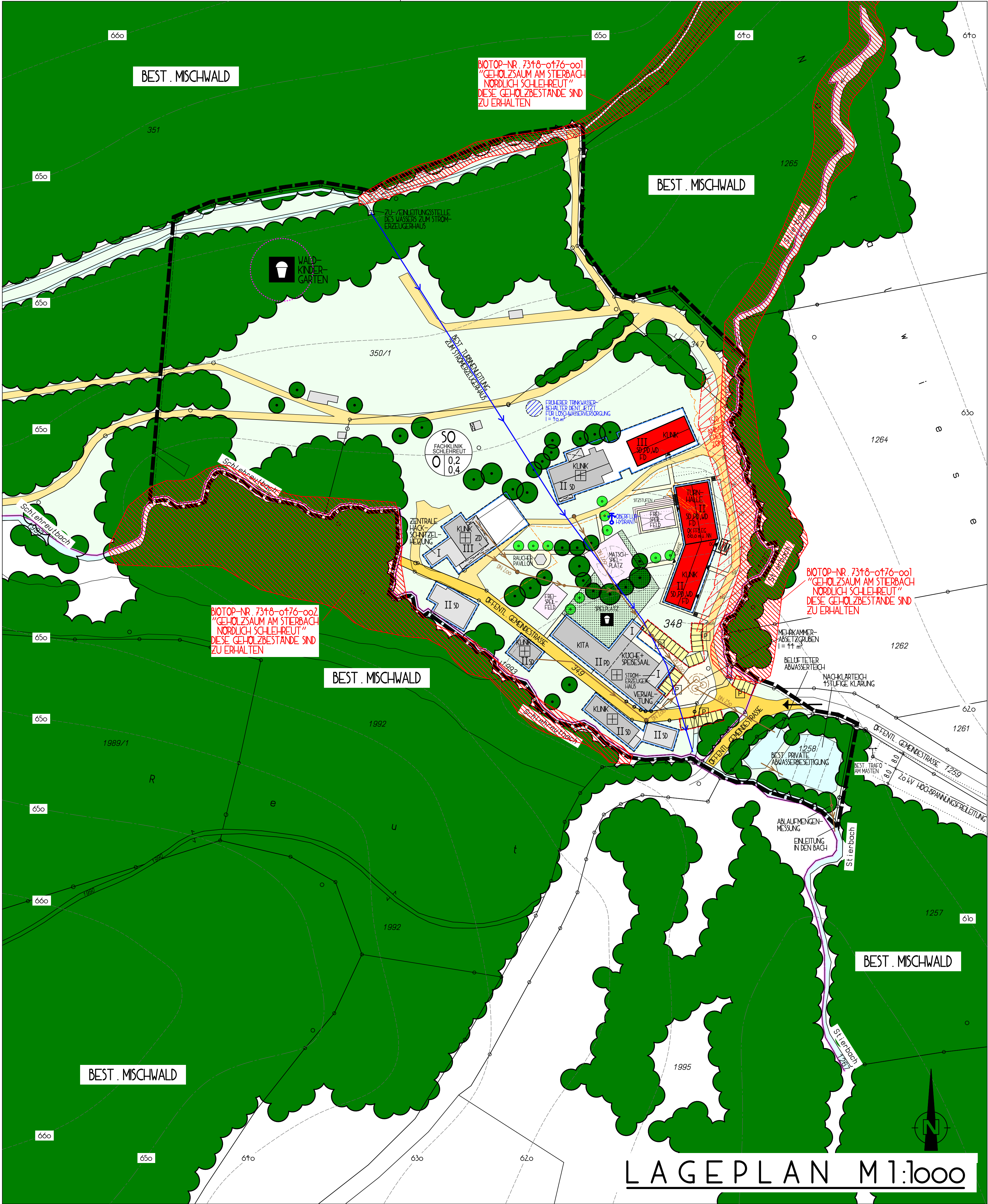
Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen) muss uneingeschränkt möglich sein.

Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 ABGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

15. Juni 2026

Markt Weßfeld

Christian Escherich
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.09.2018 ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2018 hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 26.10.2018 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 14.09.2018 hat in der Zeit vom 18.09.2018 bis 26.10.2018 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2018 bis 28.12.2018 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2018 bis 28.12.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.01.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2018 als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wegscheid, den

Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den

Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



8. 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

Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
"SO FACHKLINIK
SCHLEHREUT"

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den Josef Lamperstorfer, 1.Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 17.01.2019 Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	14.09.2018
1.ÄNDERUNG	E.H.	09.11.2018
2.ÄNDERUNG	E.H.	
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	17.01.2019

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

BEBAUUNGSPLAN "SO FACHKLINIK SCHLEHREUT"

MARKTGEMEINDE
WEGSCHEID
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den 15. Juni 2026

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Christian Escherich

1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 17.01.2019

Ludwig A. Bauer, Architekt



PLANERSTELLUNG	E.H.	14.09.2018
1. ÄNDERUNG	E.H.	09.11.2018
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	17.01.2019

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **13.09.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.09.2018** ortsüblich an der Anschlagtafel bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.09.2018** hat in der Zeit vom **18.09.2018** bis **26.10.2018** 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 **14.09.2018** hat in der Zeit vom **18.09.2018** bis **26.10.2018** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.11.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.11.2018** bis **28.12.2018** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.11.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.11.2018** bis **28.12.2018** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **16.01.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **09.11.2018** als Satzung beschlossen.

Marktgemeinde Wegscheid, den **15. Juni 2026**

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister
~~Christian Escherich~~
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Marktgemeinde Wegscheid, den **15. Juni 2026**

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister
~~Christian Escherich~~
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **17. Juni 2026** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Marktgemeinde Wegscheid, den **15. Juli 2026**

Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister
~~Christian Escherich~~
1. Bürgermeister



Markt Wegscheid

Aufstellung des Bebauungsplans „SO Fachklinik Schlehreut; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist, für die seit 45 Jahren im Außenbereich bestehende Fachklinik Schlehreut die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Klinikbauten und deren Erweiterungen zu schaffen sowie die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen nicht zu behindern. Das Plangebiet wird als SO Fachklinik Schlehreut gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 13.09.2018, TOP 6, die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Fachklinik Schlehreut“. Der Beschluss wurde am 18.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.09.2018 – 26.10.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 18.09.2018 – 26.10.2018 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 08.11.2018, TOP 3, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 29.11.2018 – 28.12.2018 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2018 – 28.12.2018 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 und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 16.01.2019, TOP 4. Die Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses erfolgt aber erst nach Erteilung des Wasserrechtsbescheids für die Niederschlagswassereinleitung durch das Landratsamt Passau. Mit E-Mail vom 13.03.2026 benachrichtigte das Landratsamt Passau den Markt Wegscheid, dass der Bescheid am 27.01.2026, Gz. 53.0.07 641.23-29, erlassen wurde. Mit der Bekanntmachung am 17.06.2026 tritt Bebauungsplan „SO Fachklinik Schlehreut“ 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 „Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch (Erholung/Lärm) und Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie deren Wechselwirkungen. Die zu erwartenden Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen werden. So sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über kommunale Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Rückführung von Dach- und Oberflächenwasser in den Naturhaushalt
- Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Verwendung entsprechender Belagsarten
- Landschaftliche Einbindung von PKW-Stellplätzen durch Festsetzungen entsprechender Pflanzungen
- Festsetzung zur Artenauswahl bei Neupflanzungen, beschränkt auf heimische und standortgemäße Arten
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Die beiden Biotopstrukturen bleiben unangetastet

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 zu Gewässer, Überschwemmungsgebiete und Hangwasser sowie Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, zu Biotopen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Pflanzabständen sowie Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen, konnten im Wesentlichen ausgeräumt bzw. in der Planung berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Sicherung und langfristige Entwicklung des Klinikstandortes und der damit verbundenen Arbeitsplätze. Die vorliegende Planung ist aufgrund der vorgegebenen Situation die einzige Möglichkeit, die Fachklinik am bestehenden Standort zu erweitern und nachhaltig auf Dauer zu sichern. Somit sind alternative Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

Wegscheid, 15.06.2026

MARKT WEGSCHEID



Christian Escherich
1. Bürgermeister

