

Bebauungsplan
Dorferneuerung Maierhof



Änderung Deckblatt Nr. 3
Im Regelverfahren

Markt Wegscheid
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 17.01.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:

Architekturstudio Schindler

Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

Marktstraße 3, 94110 Wegscheid

08592/9395515

info@architekturstudio-schindler.de

Markt Wegscheid

Vertreten durch den 1. Bürgermeister Christian Escherich

24. Juni 2024

(Datum und Unterschrift)



Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplans „Dorferneuerung Maierhof“

1. Der Marktgemeinderat Wegscheid hat in der Sitzung vom 03.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderungen des Bebauungsplans „Dorferneuerung Maierhof“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Aufgrund der bereits durchgeführten Fachstellenbeteiligung in der Zeit vom 17.11.2022 – 09.01.2023 nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 BauGB sowie Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.12.2022 – 09.01.2023 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wird nun bei der Durchführung des Regelverfahrens von der Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen, da diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ in der Fassung vom 17.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2024 bis 10.04.2024 beteiligt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Dorferneuerung Maierhof“ in der Fassung vom 17.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 10.04.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
5. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 02.05.2024 den Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2024 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 24. Juni 2024
Markt Wegscheid



(Siegel)

.....
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: 24. Juni 2024
Wegscheid, den
Markt Wegscheid



(Siegel)

.....
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ wurde am 26. Juni 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den 14. Aug. 2024
Markt Wegscheid



(Siegel)

.....
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan
Dorferneuerung Maierhof



Begründung
Änderung Deckblatt Nr. 3
Im Regelverfahren

Markt Wegscheid
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Endfertigung vom 17.01.2024

Erstellt durch

Architekturstudio Schindler, Wegscheid

TEIL A - Begründung und Erläuterung

1. Anlass zur Änderung

Der Markt Wegscheid hat im südlichen Gemeindebereich Ortsteil Maierhof den Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ für den größten Teil des Orts festgesetzt.

Nördlich der Grenzen dieses Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke 292, 293 und 294, welche mit einer Pension, einer Garage und einem Nebengebäude bebaut sind. Diese Grundstücke sind direkt durch die westlich gelegene Dorfstraße „Maierhof“ erschlossen.

Die Besitzerin des Grundstücks Flurnummer 293 plant, die bestehende Pension in ein Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten umzunutzen und dafür Stellplätze zu schaffen.

Da der aktuelle Bebauungsplan dieses Flurstück nicht beinhaltet, und weder der Paragraph 34 noch 35 BauGB Anwendung finden können, soll daher mit dem Deckblatt Nr. 3 für die Flurstücke 292 bis 294 Gemarkung Eidenberg der Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ im Regelverfahren nach Norden hin erweitert werden und Festsetzungen getroffen werden.

Mit dem Deckblatt werden die Flurstücke 293 und 294 als Parzelle 1 definiert, wofür neue Festsetzungen geschaffen werden, die der bestehenden Pension entsprechen. Demzufolge werden 3 Vollgeschosse und dadurch bedingt die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die maximale Wandhöhe wird mit 7,5 m festgesetzt.

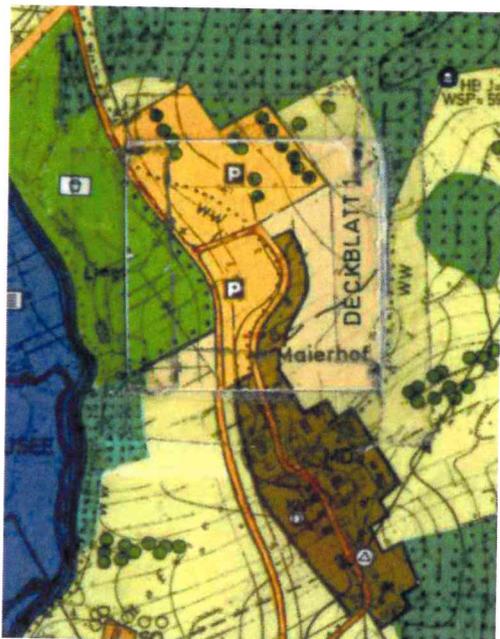
Des Weiteren wird mit dem Deckblatt Nr. 3 eine Baugrenze auf den zwei bebaubaren Flurstücken 292 und 293 festgesetzt, welche sich eng an der vorhandenen und künftig möglichen Bebauung orientiert.

Für den Deckblattbereich Parzelle 1 werden die Dachform „Satteldach“ vom bestehenden B-Plan übernommen, die zulässige Dachneigung an den Bestand angepasst und 4 Dachgauben pro Dachfläche festgesetzt.

Für die vorhandenen Terrassierungen werden bis zu 1,50 m hohe Stützmauern festgesetzt.

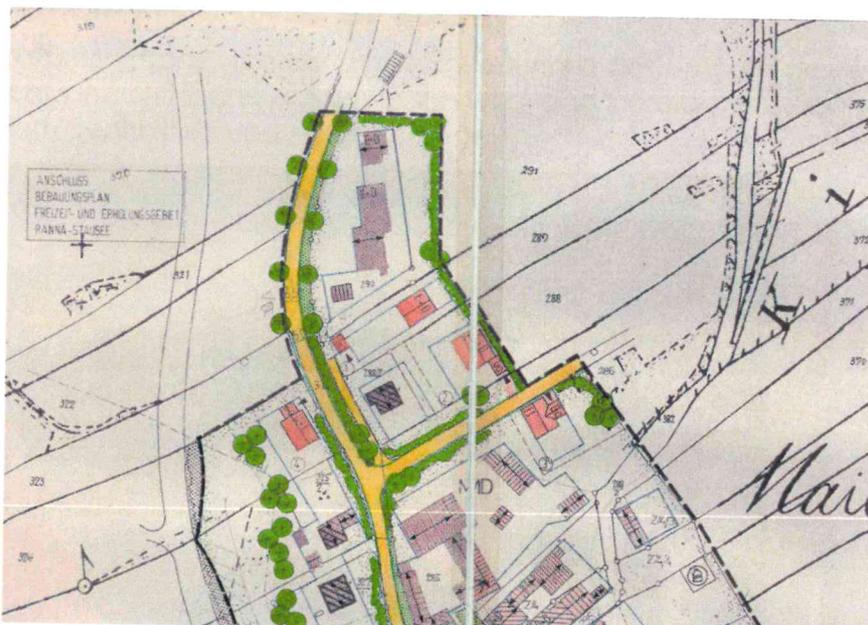
Das Grundstück ist voll erschlossen mit allen nötigen Medien. Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation in die vorhandene kommunale Kläranlage eingeleitet, welche dafür ausreichend dimensioniert ist.

2. Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



ohne Maßstab

3. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan



Stand: 04.02.1981 ohne Maßstab

4. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Derzeit ist diese Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

§1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen – mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt, sondern der jetzige Zustand sogar noch verbessert.

TEIL B – Umweltbericht

Bearbeitung der Eingriffsregelung nach Bayerischer Kompensationsverordnung (Bay-KompV)

1. Einleitung

Mit dem erweiterten Bebauungsplan Maierhof Deckblatt Nr. 3 soll die Nutzung der ehemaligen Pension in ein Wohnhaus ermöglicht werden. Dazu wird der Geltungsbereich um den ehemaligen Außenbereich ergänzt.

2. Bestandsuntersuchung

Die betroffene Fläche, die durch die Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplans als zu bebauende Fläche ausgewiesen wird, sind bereits mit Gebäuden bebaut oder asphaltiert/gepflastert und somit versiegelt.



Luftbild aus Bayernatlas

3. Schutzgebiete und Biotop, Naturraum und Potenzielle natürliche Vegetation

Nationale oder Europäische Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Das Vorhaben liegt in der Naturräumlichen Einheit 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

4. Konfliktanalyse und Eingriffsregelung

Nach BayKompV ist folgender Biotop- und Nutzungstyp von dem Eingriff unmittelbar betroffen:

P21 Privatgärten strukturarm: Rasen und z. T. nicht autochthone Büsche **GW 5 (gering)**

5. Eingriffsermittlung

Da die Flächen alle bereits bebaut sind und aufgrund der festgesetzten GRZ auch keine weitere Bebauung zulässig ist, erfolgt kein Eingriff.

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Da kein Eingriff erfolgt, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

MARKT WEGSCHEID

24. Juni 2024

Christian Escherich

1. Bürgermeister

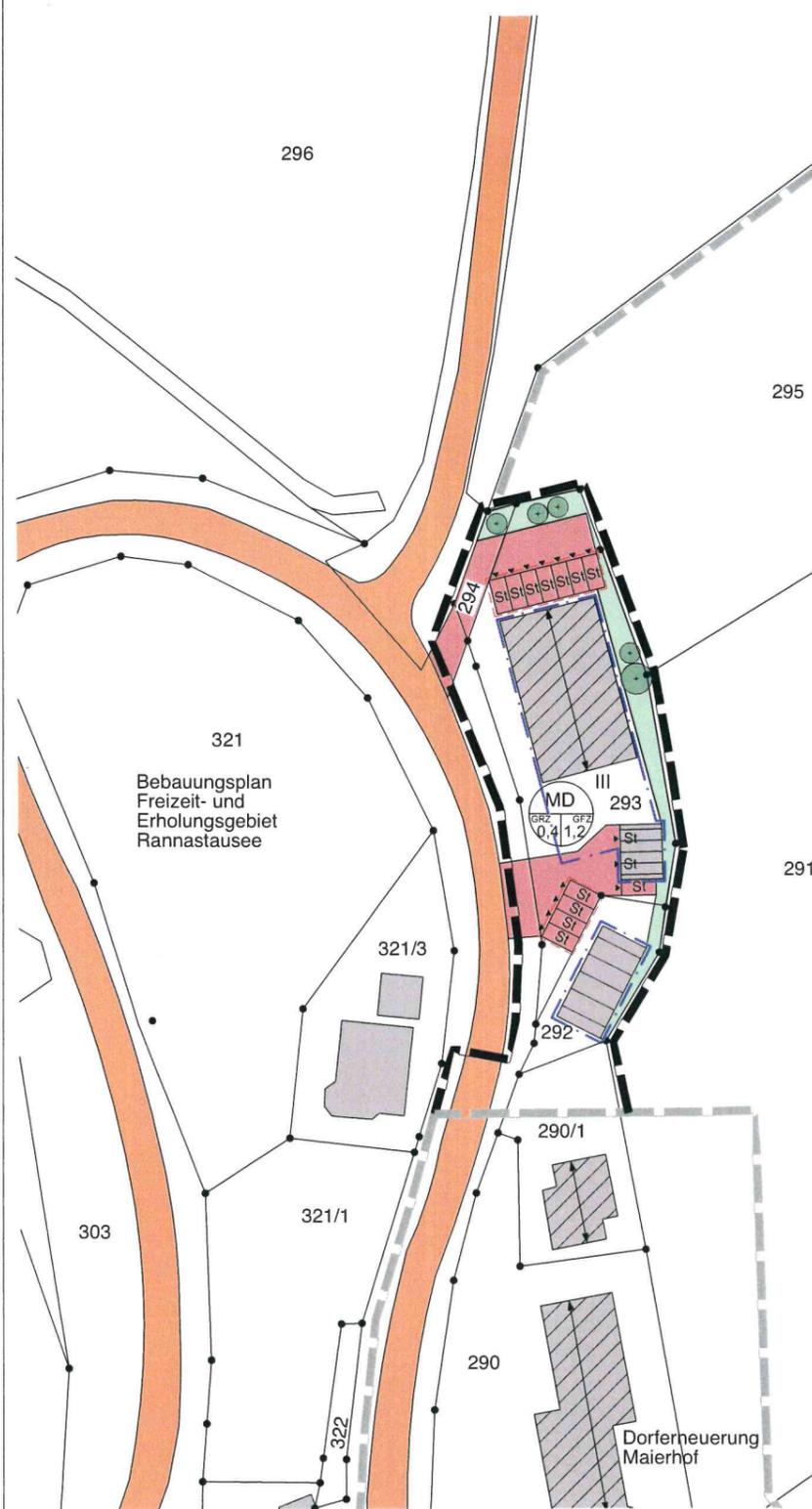


ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER



Peter SCHINDLER

Planer



- A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
 Die textlichen Festsetzungen, Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung werden mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 3 nicht geändert und bleiben erhalten und festgesetzt. Aufgeführt werden im Folgenden nur die Festsetzungen für den zusätzlichen Geltungsbereich, welche zum Urplan verändert werden.
- 0.4 Gebäude**
- 0.43 Wandhöhen max. 7,50 m vom Urgelände gemessen
 - 0.45 Kniestock auch bei (III) zulässig, mit bis UK Decke Holz verschaltem Kniestock max. 1,40 m, gemessen von OK Fußboden Dachgeschoss bis OK Fußplatte.
 - 0.461 Dachform Satteldach mit gleicher Dachneigung von 20 bis 33° für beide
 - 0.463 Dachflächen
 - 0.463 Dachgaupen sind zulässig, max 4 pro Dachfläche, Maß: 1,3 x 1,5 m
 - 0.47 Glasflächen über 2 qm sind durch Sprossen zu unterteilen
- 0.6 Einfriedung**
- 0.62 Stützmauern bis 1,5 m Höhe vom Urgelände gemessen sind zulässig und sind an das Gebäude anzupassen. Auch bei einer Staffelung von Stützmauern darf die Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

- B) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 MD Dorfgebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 zulässig drei Vollgeschosse (als Höchstgrenze) GRZ = 0,4; GFZ = 1,2
- 3. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**
- 3.1 offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze, Grenze des bebaubaren Bereichs
 - 3.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 8. Grünordnung**
- 8.2 private Grünfläche
 - 8.211 zu pflanzende Bäume gemäß 8.111 siehe Urplan
- 9. Sonstige Festsetzungen**
- 9.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
 - 9.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - 9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 9.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans
 - 9.5 Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

- 11. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten**
- 11.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - 11.2 Wohngebäude
 - 11.3 Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
 - 11.5 Flurstücksnummer

- C) Weitere Hinweise**
- 1. Schutz von Infrastruktur**
- 1.1 Kabel: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.
- 1.2 Gasanlagen: Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter Regen, Tel.: 09921/955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- 2. Duldungen**
- Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen Landwirtschaftlichen Nutzungen sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.
- 3. Wasserrecht**
- Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchG zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

24. Juni 2024
 Mark W. Schmid
 Christian Escherich
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
 DECKBLATT NR. 3
 ENDAUSFERTIGUNG VOM 17.01.2024

ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

M 1:1000
 0 m 100 m

Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „Dorferneuerung Maierhof“ durch das Deckblatt Nr. 3 (Fl.Nrn. 290/1 Tlfl., 292, 293 und 294 Gemarkung Eidenberg)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bebauten Außenbereichsgrundstücke Fl.Nrn. 293 und 294 Gemarkung Eidenberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorferneuerung Maierhof“ aufzunehmen und die Festsetzungen anzupassen, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 03.11.2022, TOP 8, die Änderung des Bebauungsplanes „Dorferneuerung Maierhof“ durch das Deckblatt Nr. 3. Der Beschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Ursprünglich war vorgesehen, die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchzuführen. Mit Urteil vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22, hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13 b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden darf. Mit Beschluss vom 14.09.2023, TOP 4, führte der Marktgemeinderat das Deckblatt Nr. 3 in das Regelverfahren über. Aufgrund der bereits durchgeführten Fachstellenbeteiligung in der Zeit vom 17.11.2022 – 09.01.2023 nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 BauGB sowie Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.12.2022 – 09.01.2023 gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurde bei der Durchführung des Regelverfahrens von der Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen, da diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Diese Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung am 19.01.2023, TOP 7, behandelt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04.03.2024 – 10.04.2024 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2024 – 10.04.2024. Gemäß § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB wurden die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid www.wegscheid-aktuell.de – Bürger & Rathaus – Bauamt/Baugebiete – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung Bayern www.bauleitplanung.bayern.de eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 02.05.2024, TOP 2. Mit der Bekanntmachung am 26.06.2024 tritt das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Dorferneuerung Maierhof“ in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde, wie gesetzlich auch gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die Schutzgebiete und Biotop, Naturraum und potenzielle natürliche Vegetation. Da alle Flächen bereits bebaut sind und aufgrund der festgesetzten GRZ auch keine weitere Bebauung zulässig ist, erfolgt kein Eingriff und es sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, zum Oberflächenwasser, zu den Pflanzabständen, zum Brand- und Lärmschutz konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 3 berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da die bebauten Außenbereichsgrundstücke unmittelbar an das bestehende Bebauungsplangebiet anschließen.

Wegscheid, 24.06.2024
MARKT WEGSCHEID


Christian Escherich
1. Bürgermeister

