



MARKT WEGSCHEID
LANDKREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN – EBENÄCKER

„Deckblatt Nr. 24“

13.12.2023

Inhalt	Seite
A. Allgemeines.....	1
B. Begründung.....	5
C. Verfahrensvermerke.....	9
D. Anhänge.....	14

Ingenieurbüro Arndorfer GmbH

Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15

94136 Thyrnau

Tel. 08501/939982-0

Fax: 08501/939982-30

E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Allgemeines

Der Markt Wegscheid ändert den Bebauungsplan „EBENÄCKER“ mit Deckblatt Nr. 24.

Die Deckblattänderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

Geltungsbereich

Eine Teilfläche der Flurnummer 1549, die Flurnummer 1550 und 1551, eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1552 und 1555 der Gemarkung Wegscheid bilden den Satzungsbereich der Deckblattänderung Nr. 24 des Bebauungsplanes „Ebenäcker“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 1 000 vom 13.12.2023. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Textliche Festsetzungen

Grundsätzlich bleiben die textl. Festsetzungen des Bebauungsplans „Ebenäcker“ wie bisher erhalten. Es werden nur die textl. Festsetzungen aufgeführt, die zum ursprünglichen Bebauungsplan hin geändert werden. Die ursprünglichen Festsetzungen und die neu geplanten Festsetzungen werden gegen über gestellt.



Die nachfolgend aufgeführten, geänderten textl. Festsetzungen haben nur für das Deckblatt Nr. 24 Gültigkeit

Bestehender Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 24

0.4. Einfriedungen

0.4.18 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.3, 2.1.17 und 2.1.60

Art:	an den Straßenseiten Holzlatten-, Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit Heckenvorpflanzung (Hecke vor Zaun) aus bodenständigen Arten, Stützmauern in Naturstein oder Beton, bearbeitet	Holzlatten-, Hanichelzaun oder Maschendrahtzaun mit Heckenvorpflanzung oder Metall-Doppelstabmattenzaun beschichtet mit Metallpfosten
------	---	---

Höhe:	über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,20 m, Stützmauern nicht über 0,4m, mit Zaun max. 1,20 m	bis 1,80 m ab Urgelände, Stützmauern bis 1,00 m zulässig
-------	--	--

Ausführung:

Holzlatten- oder Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung: braunes Holz- Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante, Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton

in natürlichen Farben (grau, braun)
in dunklen gedeckten Farben
Metallzäune: (Doppelstab, Maschendraht) verzinkt oder in Grün beschichtet

Maschendrahtzaun:

Verzinkter Maschendraht mit Stahlrohr oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.3 Garagen u. Nebengebäude sind dem Haupt-Gebäude anzupassen.
Wandhöhe: talseitig max. 2,5 m

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Wandhöhe: talseitig max. 4,0 m



Bestehender Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 24

0.6 Gebäude

0.6.40 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.60

Bestandsgebäude:

Bestehende Gebäude mit E und E + DG zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und die Grundflächenzahlen sowie Geschossflächenzahlen nach §17 BauNVO sind zu beachten.

Dachform: Satteldach 22° bis 28°

Dachdeckung: Pfannen

Traufhöhe: talseits max. 6,50 m

Dachgauben: zulässig gem. Deckblatt Nr. 5

Neubauten: E, E + 1

Dachform: Satteldach 22° - 28°

Ortgang: Überstand 0,15 – 0,50 m

Traufe: Überstand 0,30 – 0,60 m

Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden.
Bei E nicht über 3,60 m

Bestehende Gebäude mit E + II + DG zulässig zum Ausbau als Höchstgrenze.

DG = kein Vollgeschoss

Dachform: Satteldach bis 48°

Dachdeckung: Ziegel, Biberschwanz

Traufhöhe: talseits max. 10,50 m

Dachgauben: zulässig gem. Deckbl. Nr. 5

max. E + II + DG für Fl.-Nr. 1550

max. E für Teilfläche aus Fl.-Nr. 1549

Satteldach 15° - 28°

Überstand bis 0,75 m

Überstand bis 0,75 m

talseitig nicht über 7,50 m

ab gewachsenen Boden

Bei E nicht über 4,75 m

Freispielbereich:

Spielgeräte dürfen innerhalb des Geltungsbereichs auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1549 (Waldkindergarten) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hierzu zählen auch Spiel- bzw. Baumhäuser.

Stützmauern:

Stützmauern sind bis zu max. 1,50 m zulässig und von vorne zu begrünen

Aufschüttungen/

Abgrabungen:

zulässig bis zu 1,50 m

Parkplätze:

Auf der Fl.-Nr. 1550 ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb des Baufensters nur in den dafür ausgewiesenen Flächen



Bestehender Bebauungsplan

Deckblatt Nr. 24

zulässig.

Die verringerten Abstandsflächen gelten nur für die im Plan dargestellten Bereiche.

0.7 Anbaubeschränkungen (8 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrVG)

0.7.1

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art 23 Abs. 1 BayStrVG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen u. Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- Bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen u. Abgrabungen, Stützmauern etc. → mind. 20m
- Bis zu Einzäunungen → mind. 10m
- Während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen u. Baustelleneinrichtungen → mind. 15m
- Bis zu Bäumen → mind. 10m
- Bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8cm → mind. 7,50m

0.8 Abstandsflächenregelungen

Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten; abweichende



Abstandsflächen gem. Art. 6, Abs. 5, Satz 2 BayBO werden nicht festgesetzt

0.9 Grünordnerische Maßnahmen

Sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung der KITA folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

0.10 Versorgungsanlagen und Leitungen

Folgende Schutzzonen sind einzuhalten:

- Stromkabel je 0,5 m beidseits d. Leitungssachse
- Gasleitung je 2,0 m beidseits d. Leitungssachse
- Pflanzabstand zu Strom – und Gasleitung je 2,5 m zur Leitungssachse
- Kabelhausanschluss in marktüblichen und zugelassenen Einführungssystemen mind. 1 bar gas- und wasserdicht. Ein Prüfungsnachweis ist nach Aufforderung vorzulegen.



Textliche Hinweise

1. Niederschlagswasser

Zur Beseitigung anfallender Niederschlagswasser werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung (durch Mulden bzw. Versickerungsrigolen)
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Nutzung von Regenwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung

2. Bodendenkmäler

Etwaige Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind dem Landratsamt Passau zu melden. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Landwirtschaft

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Ferner ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).



4. Photovoltaik

Eine Gefährdung durch Blendwirkung muss entweder auszuschließen sein oder aber es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Elemente der Photovoltaikanlage nicht geblendet oder irritiert werden.

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

Hinsichtlich der sich daraus eventuellen ergebenden Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm wird ausdrücklich festgestellt, dass unter Umständen notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Betreiber bzw. Eigentümer der Photovoltaikanlage als Verursacher auf eigene Kosten durchzuführen hat. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

5. Haftung

Die Fl-Nr. 1548, Gmk. Wegscheid, wurde vom Markt Wegscheid als Waldspielfläche bereits von der Grundstückseigentümerin gepachtet. Nach § 7 des Pachtvertrages obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Markt Wegscheid und die Verpächterin wird von jeglicher Haftung freigestellt. Ferner wird, um die Sicherheit der spielenden Kindergartenkinder im Wald zu gewährleisten, mind. einmal jährlich, nach jedem Unwetterereignis und je nach Bedarf eine Begehung mit einem Baumkontrolleur / Förster durchgeführt und notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt. Diese findet außerhalb der Betriebszeiten des Waldkindergartens statt. Gleiches gilt auch für den Baumbestand (Ahorn) auf dem Gemeindegrundstück Flur-Nr. 1548/1, Gmk. Wegscheid.



B. Begründung

1. Allgemeines

1.1 Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Wegscheid hat in seiner Sitzung vom 03.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ mit Deckblatt Nr. 24 beschlossen.

1.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich für das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 1550 Gemarkung Wegscheid ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Zollkommissariat“ ausgewiesen. Bei der Erweiterung für die Fläche auf Fl.nr. 1549 wird von einer Flächennutzungsplanänderung aufgrund der geplanten geringfügigen Bebauung abgesehen. Der Parkplatz zwischen der B388 und dem Friedhof ist bereits als solcher im Flächennutzungsplan dargestellt.

1.3 Planungsvorgaben

Die Gemeinde beabsichtigt die Errichtung eines Waldkindergartens auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1549, Gmk. Wegscheid. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bebaute Fl.-Nr. 1550, Gmk. Wegscheid an. Die Fl.-Nr. 1550 liegt derzeit noch außerhalb des Bebauungsplans „Ebenäcker“. Mit Deckblatt Nr. 24 sollen nun Festsetzungen für das Bestandsgebäude auf Fl.-Nr. 1550 sowie für die Errichtung des Waldkindergartens auf der Teilflächen Fl.-Nr. 1549 aufgestellt werden.

Es sollen nur die sich ändernden Festsetzungen in dem Deckblatt aufgenommen werden. Nicht im Deckblatt aufgeführte Festsetzungen behalten aus dem Ursprungsbebauungsplan ihre Gültigkeit.

Zugleich werden die erforderlichen Stellplätze für den Waldkindergarten (8 Stellplätze) und das LKA-Gebäude (25 Stellplätze) auf den Fl.-Nr. 1555 Teilfläche und 1552 Teilfläche, Gemarkung Wegscheid festgesetzt.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nord-östlichen Bereich des Hauptortes Wegscheid.

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an das Areal des Friedhofs an, im Westen und Süden an die bestehende Bebauung. Im Osten und Süd-Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Waldflächen.



2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.966 m² mit der Fl.-Nr. 1550, ca. 3.793 m² als Teilfläche der Fl.-Nr. 1549, ca. 504 m² mit der Fl.-Nr. 1551, ca. 728 m² als Teilfläche der Fl.-Nr. 1552 und ca. 1.854 m² als Teilfläche der Fl.-Nr. 1555 somit eine Gesamtfläche von ca. 8.845 m².

Die Fläche hat folgende Ausdehnungen:

Fl.-Nr. 1550:	Nord – Süd ca. 47,50 m,	Ost – West ca. 74,50 m maximal
Fl.-Nr. 1549:	Nord – Süd ca. 38,70 m,	Ost – West ca. 88,50 m i. Mittel
Fl.-Nr. 1555:	Nord – Süd ca. 65,5 m,	Ost – West ca. 30 m maximal

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 299 und 1549, die Fl.-Nr. 1550, die Fl.-Nr. 1551 und Teilflächen der Fl.-Nr. 1552 und 1555, Gmk. Wegscheid.

2.3 Topografie

Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt.

Die Fl.-Nr. 1550 ist bereits bebaut und das Gelände modelliert.

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 1549 weist ein gleichmäßiges Gefälle von West nach Ost auf. Der Zugang vom Waldweg liegt ca. bei 699,50 mÜNN, der tiefste Punkt bei ca. 682,50 mÜNN. Der Höhenunterschied beträgt somit etwa 17 m.

Die Teilfläche der Fl.-Nr. 1555 ist ebenfalls schon modelliert und weist einen Höhenunterschied von ca. 698,70 mÜNN im Süden und ca. 692,50 mÜNN im Norden, also ca. 6,20 m auf.

2.4 Umgebende Bebauung

Der Änderungsbereich schließt im Norden, Westen und Süden unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Hauptortes Wegscheid mit Wohnbebauung und Friedhof an. Im Osten befinden landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen

3. Planungsziele

3.1 Erfassung der Fl.-Nr. 1550 im Bebauungsplan und Errichtung eines Waldkindergartens.

Mit dem Deckblatt Nr. 24 soll die bereits bebaute Fl.-Nr. 1550 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden. Für die Teilfläche der Fl.-Nr. 1549 soll die Ausweisung einer Fläche für einen Waldkindergarten erfolgen. Der Waldkindergarten beinhaltet ein Gebäude, für welches ein Baufenster festgesetzt wird, sowie eine Freispielfläche im östlichen Bereich.

Hiermit soll die vermehrte Nachfrage an Plätzen in einem Waldkindergarten gedeckt werden.

Der Kindergarten wird durch einen externen Partner betrieben. Das hierfür notwendige Konzept und die Planzahlen für die Kindergartenplätze wurden durch den Betreiber bereits erstellt und mit der zuständigen Stelle am Landratsamt Passau abgestimmt.

In dem Kindergarten sollen 20 Kinder von 4 Kindergärtnerinnen betreut werden.



3.2 Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Ausweisung von Teilbereichen als Ortsrandeingrünung soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

Die durch die Ausweisung überplanten landwirtschaftlichen Flächen werden im Zuge des Umweltberichts (Anhang 2) bewertet und ein adäquater ökologischer Faktor festgelegt.

Die Bereitstellung der Ausgleichsflächen erfolgt aus dem gemeindlichen Ökokonto Meßnerschlag..

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Planungsidee

Die Fl.-Nr. 1550 ist straßenmäßig über den Waldweg erschlossen.

Für die Teilfläche der Fl.-Nr. 1549 soll eine verkehrsmäßige Erschließung bewusst nicht erfolgen, um den Verkehr im Zugangsbereich zur Fläche gering zu halten.

Für die Erzieherinnen und die Eltern werden auf der Teilfläche der gemeindlichen Fl.-Nr. 1552, Gmk. Wegscheid 8 Stellplätze ausgewiesen. Die Kinder sollen von hier zu Fuß zum Waldkindergarten gebracht werden. Ebenso werden auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 1555, Gmk. Wegscheid 25 Stellplätze für das LKA-Gebäude ausgewiesen, die auf den Baugrundstücken der Fl.-Nr. 390 und 390/2, Gmk. Wegscheid nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Für einen möglichen Einsatz von Rettungskräften befindet sich nördlich in unmittelbarer Nähe eine mit Schotter befestigte Fläche, welche von den Einsatzfahrzeugen angefahren werden kann. Ein direkter Zugang zum Gelände des Waldkindergartens ist hier vorzusehen.

4.2 Erschließungssystem

Die Fl.-Nr. 1550 ist über den Waldweg verkehrsmäßig erschlossen. Die Teilfläche der Fl.-Nr. 1549 soll bewusst keine direkte verkehrsmäßige Erschließung erhalten. Stellplätze werden auf der gemeindlichen Fl.-Nr. 1555 ausgewiesen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über die gemeindlichen Netze hergestellt. Auf diese Weise kann auch der Löschwassergrundschutz sichergestellt werden. Der Geltungsbereich liegt im 300m-Radius eines Löschwasserbehälters mit 150 m³ in der Nähe des Krankenhauses.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Kanalsystem. Die Gebäude der Fl.-Nr. 1550 sind an das gemeindliche Netz angeschlossen. Für die Fl.-Nr. 1549 wird ein Schmutzwasseranschluss an das gemeindliche Netz erstellt.



Das Oberflächenwasser für das Gebäude des Waldkindergartens soll oberflächlich an der Grenze zu Fl.-Nr. 1552 abgeleitet werden. Hierbei handelt es sich nur um die Dachflächenentwässerung mit einer Gesamtfläche von ca. 100 m²

Auf Grund der Tatsache, dass die Gemeinde in der letzten Zeit mehrere Kanalbaumaßnahmen zum Umbau des Mischwassersystems in ein modifiziertes Trennsystem durchgeführt hat und auch weiter durchführt, kann der Anschluss des Waldkindergartens nur mit Schmutzwasser an den kommunalen Kanal ohne Probleme durchgeführt werden.

Die Auftrenn-Maßnahmen umfassen das Gewerbegebiet bei der Fa. Zambelli, den Zentrumsbereich und den Bereich Dreisesselstraße/Marktstraße. Hier wurden und werden sämtliche Straßenentwässerungen sowie mögliche Dachentwässerungen vom Mischsystem abgekoppelt und über einen separaten Regenwasserkanal den entsprechenden Vorflutern zugeleitet.

Sämtliche die Erschließung betreffende Sparten und notwendigen Maßnahmen werden in der Erschließungsplanung erfasst.

4.3 Altlasten

Altlastenvorkommen im gegenständlichen Bereich sind dem Markt Wegscheid nicht bekannt.

5. Grünordnerisches Konzept

5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft zu ermöglichen,
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

5.2 Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der Freiflächen, die den größten Teil des Geltungsbereichs ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Süden der Fläche des Waldkindergartens erhalten bzw. im Norden ergänzt und im Osten erweitert.

Außerdem wird die Freifläche des Waldkindergartens durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet. Die Pflanzung erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Betreiber, um auch hier den notwendigen Flächenbedarf zu berücksichtigen.



C. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 03.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ mit Deckblatt Nr. 24 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2022 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2022 hat in der Zeit vom 24.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.03.2022 hat in der Zeit vom 24.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2024 bis 08.03.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2024 bis 08.03.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2023 als Satzung beschlossen.

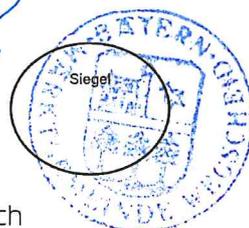
Markt Wegscheid, den 25. Juni 2024



1. Bürgermeister Christian Escherich

7. Ausgefertigt

Markt Wegscheid, den 25. Juni 2024



1. Bürgermeister Christian Escherich



26. Juni 2024

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 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.

4. Aug. 2024

Markt Wegscheid, den _____

1. Bürgermeister Christian Escherich



Anhänge

1. Anhang 1: Bebauungsplan DB 24 M = 1 : 1.000
2. Anhang 2: Umweltbericht
3. Anhang 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Ebenäcker - Deckblatt Nr. 24 "

Gemeinde: Wegscheid
Regierungs- Niederbayern
bezirk:



Entwurf
Stand
13.12.2023
Endausfertigung

25. Juni 2024
Markt Wegscheid

Christian Escherich
1. Bürgermeister



Planung:



Ingenieurbüro Arndorfer GmbH
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30

Gezeichnet:

Thomas Arndorfer
Dipl.-Ing. (FH)

13.12.2023

M = 1 : 1000

Nord



Friedhof

Maria-Hilf-Kapelle

Wasserkapelle

25 Parkplätze

8 Parkplätze

Gesamte Teilfläche der Flurnummer 1549 ist unter Beachtung der Baumfallgrenze für die Aufstellung von Spielgeräten zulässig.

Stellfläche Sanka 1548/1 Rettungswache

Waldweg



P

P

WA

E+II+DG

Zugang

348/1

295

296

297

292

1565

1556

1557

1554

1558

1552

1553

1549

298/1

1548

1547

1546

298

360

362

363/1

363

363/2

365/1

364

365

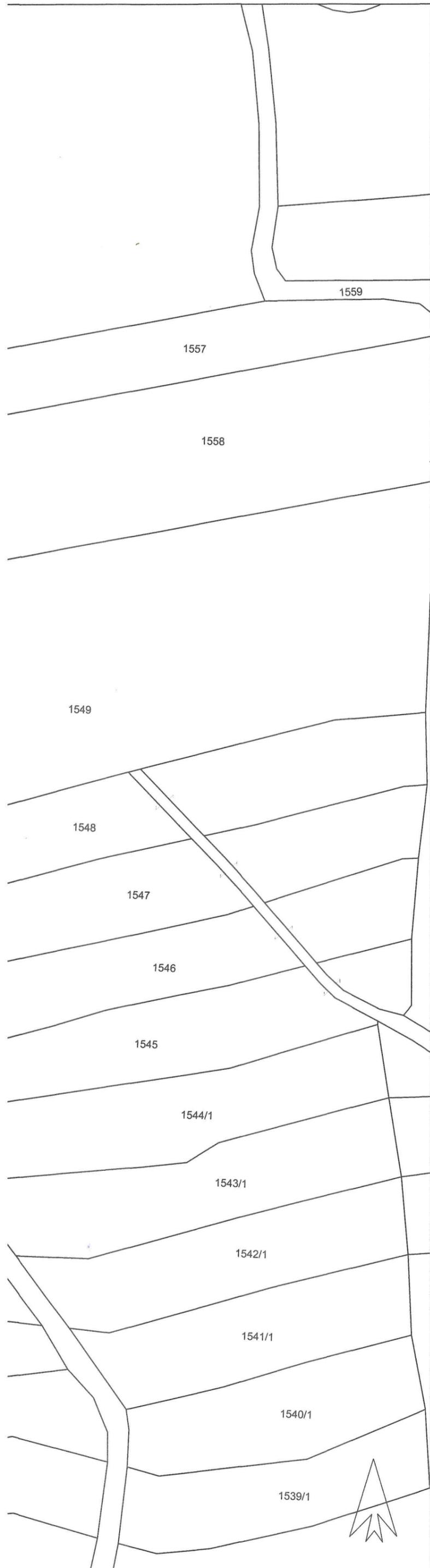
1547/1

1546/1

1545

1544/1

155



Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

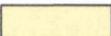
2.1 E+II+DG Erdgeschoss, zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss ausbaufähig als Höchstgrenze (FI-Nr. 1550)

E Erdgeschoss als Höchstgrenze (Teilfläche aus FI-Nr. 1549)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

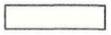
3.1  Baugrenze
Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten.
Abweichende Baugrenzen werden nicht festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

4.1  Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straße)

4.2  Zugang

5. Grünflächen

5.1  öffentliche Grünflächen

5.2  private Grünfläche

5.3  bestehender und zu erhaltender Baumbestand und Strauchbestand

5.4  neu zu pflanzende Oberbäume (Planungsvorschlag)

Apfel: z. B. geflammt Kardinal, Jakob Fischer
Birne: z. B. Alexander Lucas oder Gute Luise
Kirsche: z. B. Burlat oder Merton Glory
Pflaumen: z. B. Hauszwetschke oder Italienische Zwetschge

Sträucher, freiwachsende Hecken (Planungsvorschlag):

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Ribes Nigrum	schwarze Johannisbeere

6. Sonstige Planzeichen

6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

6.2  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

6.3 1549 bestehende Flurnummer

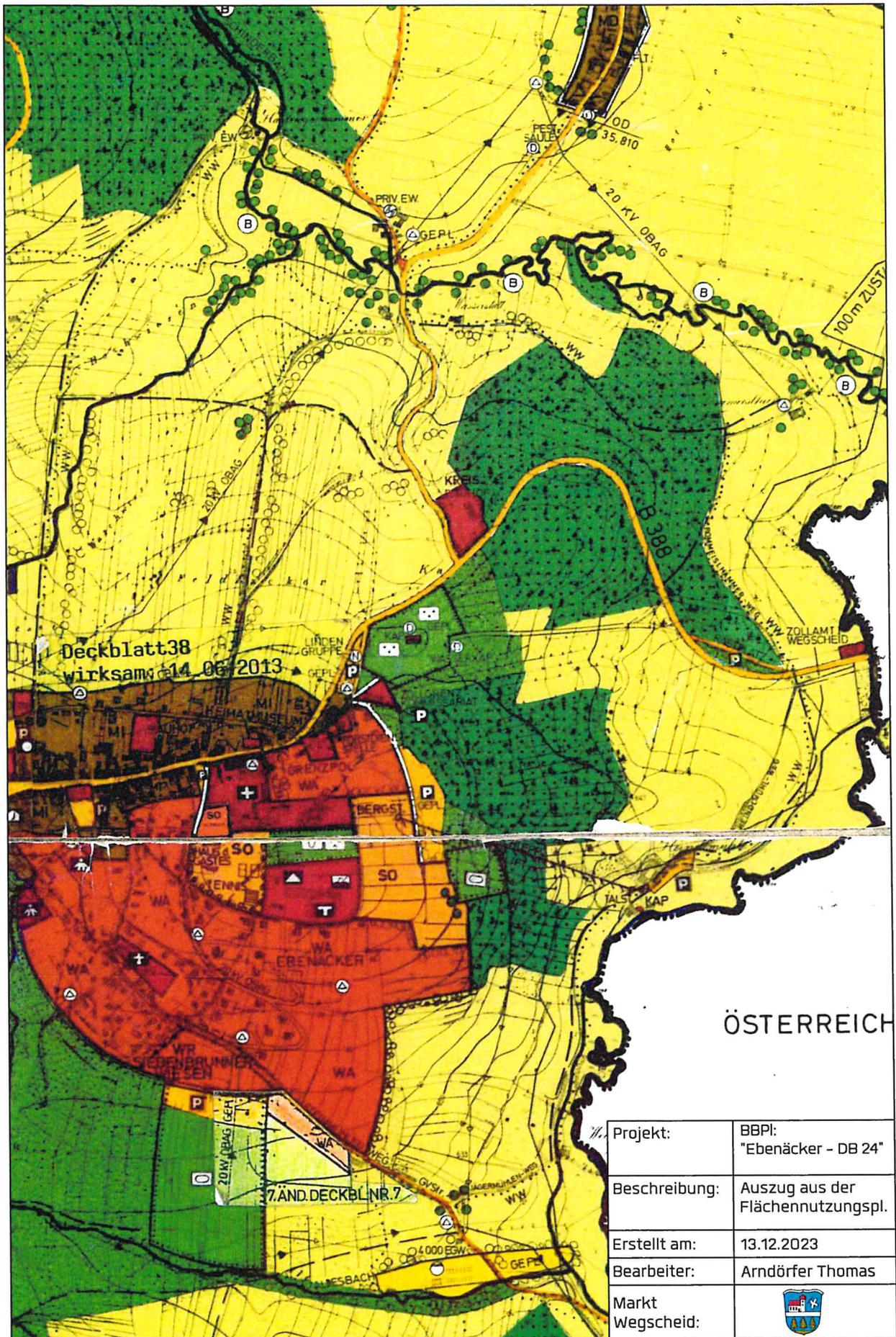
6.4  Nordpfeil

6.5  Gebäude (Bestand)/Gebäude geplant

6.6  geplante Stellplätze

6.7  sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6.8  Kinderspielplatz



Deckblatt 38
wirksam ab 14.06.2013

7.ÄND. DECKBL. NR. 7

ÖSTERREICH

Projekt:	BBPl: "Ebenacker - DB 24"
Beschreibung:	Auszug aus der Flächennutzungspl.
Erstellt am:	13.12.2023
Bearbeiter:	Arndorfer Thomas
Markt Wegscheid:	



MARKT WEGSCHEID
LANDKREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN - EBENÄCKER

„Deckblatt Nr. 24“

13.12.2023

Anhang 2: Umweltbericht zum BBPl

Ingenieurbüro Arndörfer GmbH
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	3
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	7
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG).....	8
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	10
6.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....	11
7.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	11
8.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	11

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Zur Errichtung eines Waldkindergartens und der Stellplätze für das LKA-Gebäude ändert der Markt Wegscheid den Bebauungsplan „Ebenäcker“ mit Deckblatt Nr. 24.

Gemäß § 2 BauGB muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Prüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen. Betrachtet wird bei der Umweltprüfung das geplante Baugebiet sowie insofern relevant das direkte Umfeld.

1.1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne / Datenbanken eingesehen:

- Regionalplan Donau-Wald
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan Markt Wegscheid

1.1.2 Beschreibung des Vorhabens

Durch die Deckblattänderung Nr. 24 soll die Ausweisung einer Fläche für einen Waldkindergarten sowie der Stellplätze für diesen und das LKA-Gebäude erfolgen und die Fl.-Nr. 1550 in den Bebauungsplan Ebenäcker integriert werden. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8.845 m², wobei die Fl.-Nr. 1550 bereits seit längerem bebaut ist. Im Bereich des Waldkindergartens soll nur eine Fläche von ca. 825 m² für eine Bebauung vorgesehen werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen werden anlage- sowie bau- und betriebsbedingt betrachtet.

2.1 Bestandsaufnahme

Der Bestand wurde am 02.03.22 auf der Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Listen 1a – 1c“ aufgenommen.

Im Norden grenzen Stellplätze für den Friedhof, im Westen und Süden grenzt die bestehende Bebauung an, im Osten Intensivwiesen, im Süden der Fläche des Waldkindergarten z.T. eine Waldfläche bzw. ein Gehölzsaum.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche (Fl.Nr. 1550) bzw. Grünfläche (Fl.Nr. 1549) und die Teilfläche auf Fl.-Nr. 1555 (Parkplätze) bereits als Parkplatzfläche dargestellt.

2.1.1 SCHUTZGUT BODEN

2.1.1.1 Beschreibung Ausgangslage:

Es liegt überwiegend ein anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Intensivgrünland) vor. Kleinflächig im Norden und Süden der Fl. Nr. 1549 findet sich ein extensives Grün in Form von Gehölzsäumen. Gemäß Leitfaden ist der Boden in die Kategorie II – Unterer Wert einzustufen.

Bodendenkmäler bzw. Geotope sind laut Regionalplan / Bayernatlas nicht vorhanden. Der Regionalplan stuft den Boden bezüglich der Filter- und Pufferfunktion von Schwermetallen als überwiegend mittel ein. Ein Bodenschutzwald ist nicht betroffen.

2.1.1.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird Boden abgetragen und z.T. versiegelt. Wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Pufferfunktion sowie die Wasser- und Stoffspeicherung gehen in den versiegelten Bereichen verloren.

In der Bauphase kommt es im direkten Umfeld der Bautätigkeit zu Bodenverdichtungen. Mit relevanten betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

2.1.1.3 Ergebnis:

Aufgrund der geplanten, im Gesamten gesehenen geringen Versiegelung (GRZ 0,3) liegt bezüglich dem Schutzgut Boden eine geringe Erheblichkeit vor.

2.1.2 SCHUTZGUT WASSER

2.1.2.1 Beschreibung Ausgangslage:

Quellen, Still- und Fließgewässer liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Risiko der Nitratauswaschung wird als hoch eingestuft. Durch die Nutzung als Grünland wird Wasser gespeichert und dem Grundwasser zugeführt.

Gemäß Einschätzung des Verfassers ist das Schutzgut Wasser in der vorliegenden Situation der Kategorie II, Unterer Wert zuzuordnen.

2.1.2.2 Anlage- sowie bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Speicherung und Versickerung von Niederschlägen und damit die Wasserretention und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung verringert.

Mit relevanten baubedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Aufgrund der geregelten Abwasserentsorgung sind auch keine relevanten betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Durch die eingeschätzte geringere Düngung gegenüber dem z.T. vorliegendem Intensivgrünland wird die Gefahr der Nitratauswaschung verringert.

2.1.2.3 Ergebnis:

Im Hinblick auf die Ausgangslage sowie aufgrund der niedrigen Versiegelung wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser als gering eingeschätzt.

2.1.3 SCHUTZGÜTER KLIMA/LUFT

2.1.3.1 Beschreibung Ausgangslage:

Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 7° - 8° C, wobei das Temperaturmittel im kältesten Monat Januar -1,5° C und in den wärmsten Monaten Juli / August 16 - 17° C beträgt. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 1.000 mm, wobei der Oktober der niederschlagsärmste Monat ist.

Die Einstufung nach Leitfaden erfolgt in die Kategorie II, Unterer Wert.

2.1.3.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Versiegelung verändert sich das Kleinklima. Aufgrund der niedrigen Versiegelung und der geringen Größe des Baugebietes ist mit keiner erheblichen Aufheizung der Luft bzw. mit keinem deutlichen Anstieg des Abgasausstoßes durch Heizung und Verkehr zu rechnen.

2.1.3.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft wird aufgrund der im Gesamten geringen Versiegelung als gering eingeschätzt.

2.1.4 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENS-RÄUME

2.1.4.1 Beschreibung Ausgangslage:

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Biotope nach der Biotopkartierung sind nicht betroffen. In der Karte „Arten und Lebensräume“ im Regionalplan wird die Lebensraumfunktion im Gebiet als überwiegend mittel eingestuft. Besonders bedeutende Vogelarten bzw. sonstige Tiere werden nicht erwähnt. Die geplante Fläche des Waldkindergartens wird derzeit vollständig als Intensivgrünland genutzt, die Fläche der Fl.-Nr. 1550 ist bereits seit langem bebaut. Die Einstufung erfolgt daher in die Kategorie I, Unterer Wert.

Durch die Bebauung gehen der Pflanzen- und Tierwelt Lebensräume verloren. Außerdem verändern sich die Lebensräume von bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen in üblicherweise gärtnerisch intensiv gepflegte Flächen. In der Bauphase wird der Lebensraumverlust durch die notwendigen Arbeits- und Lagerflächen vergrößert bzw. finden Störungen der Tierwelt durch Lärm und Licht statt.

2.1.4.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird aufgrund des Lebensraumverlustes durch Versiegelung als mittel eingeschätzt.

2.1.5 SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

2.1.5.1 Beschreibung Ausgangslage:

Besondere Erholungseinrichtungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Regionalplan finden sich daher auch keine diesbezüglichen Angaben zur Erholungsnutzung. Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor.

2.1.5.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit nennenswerten anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung ist nicht zu rechnen. Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt durch Baulärm, Staub und Abgase zu Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung.

2.5.1.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Erholung wird als gering eingeschätzt.

2.1.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHRSLÄRM)

2.1.6.1 Beschreibung Ausgangslage:

Derzeit finden durch die vorhandene Gebäudenutzung und durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche geringe Lärm- und Geruchsimmissionen statt.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung vor.

2.1.6.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage und den Betrieb ist mit keinen nennenswerten Lärmimmissionen zu rechnen. Lediglich während der Bauphase finden diesbezüglich zeitlich begrenzt Lärmimmissionen, ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie in Trockenphasen Staubentwicklung statt.

Die durch Betrieb des Waldkindergartens entstehenden Lärmimmissionen werden als gering eingestuft.

2.1.6.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch bezüglich neu auftretender Lärmimmissionen wird als gering eingeschätzt.

2.1.7 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

2.1.7.1 Beschreibung Ausgangslage:

Im Planungsbereich sind keine für das Landschaftsbild bedeutsame Strukturen wie z.B. landschaftsprägenden Elemente, Höhenrücken oder visuelle Leitlinien vorhanden.

Der Waldkindergarten kommt auf einer landwirtschaftlich intensiv genutzten nicht exponierten Hangfläche zum Liegen. Im Norden und Süden der Fläche befinden sich Gehölzstrukturen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und dem Erhalt der Gehölzgrünung der Fläche im Norden und Süden wird der Ist-Zustand der Kategorie I, Unterer Wert zugeordnet.

2.1.7.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Festsetzungen der Ortsrandeingrünung im Norden und Osten verbessert sich die Einbindung in die Landschaft deutlich nach einigen Jahren.

2.1.7.3 Ergebnis:

Die Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der nicht exponierten Hanglage als gering eingeschätzt.

2.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

2.1.8.1 Beschreibung Ausgangslage:

Nach der Karte „Kulturlandschaft“ im Regionalplan liegt das Planungsgebiet in keinem historischen Kulturlandschaftsraum und sind keine historischen Elemente der Kultur-

landschaft wie z.B. Bauten, Natur- bzw. Bodendenkmäler vorhanden. Geotope wurden im Bayernatlas ebenfalls nicht gelistet.

Der Leitfaden sieht bezüglich dem hier behandelten Schutzgut keine Einstufung des Ausgangszustandes vor.

2.1.8.2 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, liegen keine Auswirkungen vor

2.1.8.3 Ergebnis:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

2.1.9 WECHSELWIRKUNGEN

Im Untersuchungsgebiet sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

Gemäß dem Leitfaden liegen für die Schutzgüter die folgenden Bedeutungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Ausgangszustand vor:

Bestand	Kategorie					
	Boden	Wasser	Klima	Arten und Lebensräume	Land-schafts-bild	Gesamt-bewertung
Intensiv-grünland	Kategorie I Oberer Wert	Kategorie I Oberer W.				

Für die im Leitfaden nicht angeführten Schutzgüter liegen die folgenden Bedeutungen des Ausgangszustandes nach Einschätzung des Verfassers vor:

- Mensch (Erholung): gering
- Mensch (Lärmimmission / Verkehrslärm): gering
- Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

In der Zusammenschau der 3 angeführten Schutzgüter ist nach Auffassung des Verfassers die Einstufung entsprechend Leitfaden in die Kategorie I, Oberer Wert angemessen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung des Vorhabens verbleibt die landwirtschaftliche Nutzung und die bereits vorhandene Bebauung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die Beurteilung erfolgte nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021*).

4.1 Bestandsaufnahme / Bewertung Umweltauswirkungen:

Die Bestandsaufnahme / Bewertung nach dem Leitfaden ergibt folgendes Ergebnis:

Der überwiegende Teil der Schutzgüter gemäß Liste 1 sind der Kategorie I, Oberer Wert zuzuordnen. Das darüber hinaus betrachtete Schutzgut Mensch ist der Kategorie I, Oberer Wert zuzuordnen. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen. Vorerst wird von der Kategorie I, Oberer Wert ausgegangen.

4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dargestellt. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,4.

Das Plangebiet ist von daher nach der Matrix der Abb. 7 des Leitfadens dem Typ A zuzuordnen (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad). Das vereinfachte Vorgehen scheidet u.a. aufgrund der GRZ über 0,3 aus.

4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Überlagerung aus den Nr. 4.1 und 4.2 ergibt als Ergebnis die Beeinträchtigungsintensität Feld A I. Die Spanne des Kompensationsfaktors reicht von 0,3 bis 0,6 (Feld A I).

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2) eine Reduzierung des Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

4.3.1 Schutzgut Boden

- Separaten Abtrag und fachgerechte Lagerung bzw. Verwertung des Oberbodens

4.3.2 Schutzgut Wasser

- Geordnete Entsorgung des Abwassers
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei notwendigen Befestigungen
- offene Ableitung des zusätzlich gesammelten Regenwassers im Bereich des Waldkindergartens

4.3.3 Schutzgut Luft/Klima

- Pflanzung von mindestens 1 Baum II. Ordnung je 800m² Grundstücksfläche des Waldkindergartens.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzung der Ortsrandeingrünung im Osten und Süden auf öffentlichem Grund mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung sowie Obstgehölzen.
- Einfriedungen ohne Sockelmauer

4.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von mindestens 1 Baum je 800 m² Grundstücksfläche Waldkindergarten
- Anlage von Böschungen und Stützmauern mit einer Maximalhöhe von 1,5m
- Keine Versteinung von Böschungen

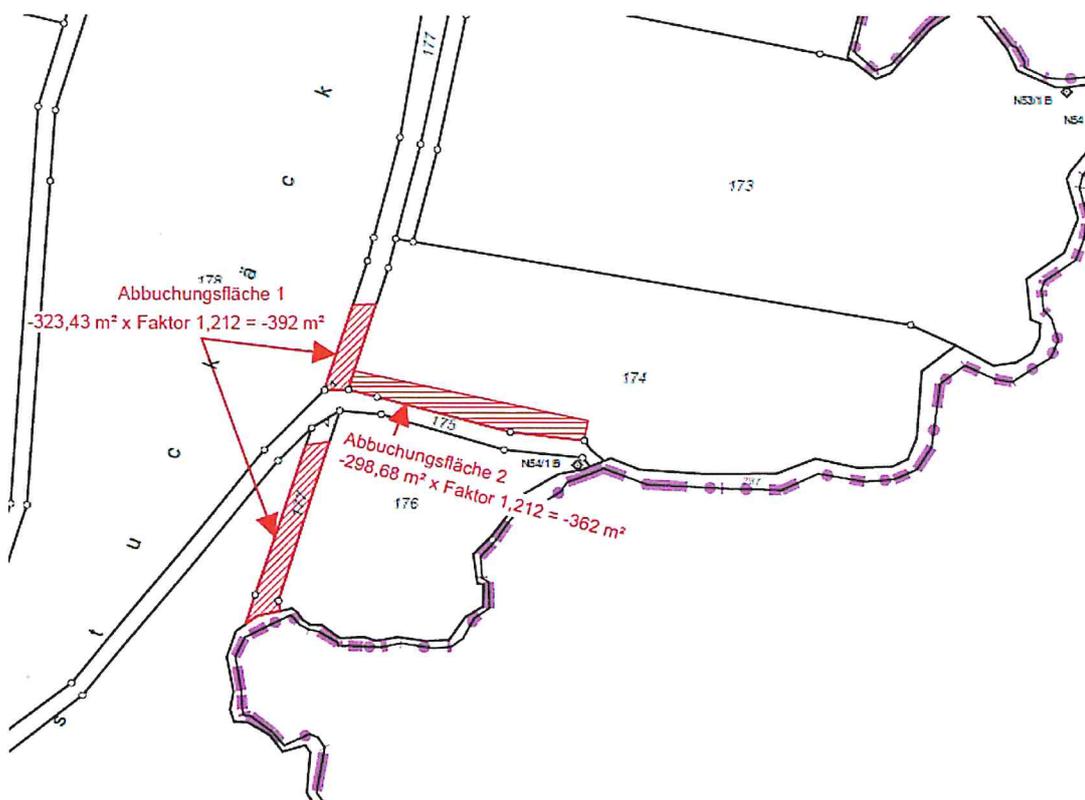
Die angeführten Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen im Feld A I die Verwendung des unteren Kompensationsfaktors von 0,3.

Es ergibt sich der folgende Ausgleichsbedarf (Ansatz Gesamtfläche da Eingrünung außerhalb):

$$(1.966 + 1.155) = 3.121 \text{ m}^2 \text{ (Eingriffsfläche)} \times 0,3 = 936,5 \text{ m}^2$$

4.4 Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsfläche von 936,5 m² wird vom gemeindlichen Ökokonto Meßnerschlag, bestehend aus den Fl.-Nr. 173, 174, 177 Tfl. Und 181 Teilfl. abgebucht. Die Fläche soll explizit von der Fl.-Nr. 174 abgebucht werden.



5. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Ausweisung der Waldkindergartenfläche nicht.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring hinsichtlich der Ortsrandeingrünung und zur Herstellung der Ausgleichsflächen sind durch geeignete Auflagen in der Baugenehmigung festzusetzen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorgesehene Baugebietsausweisung treten im Hinblick auf den Bau, die Anlage und den Betrieb unterschiedliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild zeigt die folgende Tabelle auf.

Schutzgut	Erheblichkeit der anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Arten und Lebensräume	mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärmimmissionen / Verkehrslärm)	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden mögliche Vermeidungsmaßnahmen in der Bauleitplanung festgesetzt. Die verbliebenen Beeinträchtigungen werden durch die unter Punkt 4.4 beschriebenen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Markt Wegscheid

Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 24 „Waldkindergarten“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auf dem Gemeindegrundstück Fl.Nr. 1549 Tfl. Gemarkung Wegscheid den geplanten Waldkindergarten zu ermöglichen. Dabei wird auch die Fl.Nr. 1550 Gemarkung Wegscheid miteinbezogen. Zugleich werden beim Friedhof die erforderlichen 25 Stellplätze für den LKA-Neubau geschaffen.

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat beschloss am 03.02.2022, TOP 7, die Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ durch das Deckblatt Nr. 24. Der Beschluss wurde am 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.03.2022 – 22.04.2022 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.03.2022 – 22.04.2022 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 05.05.2022, TOP 4, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.02.2024 – 08.03.2024 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.01.2024 – 08.03.2024. 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 11.04.2024, TOP 3. Mit der Bekanntmachung am 26.06.2024 tritt das Deckblatt Nr. 24 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde, wie gesetzlich auch gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einfließen. Untersucht und dargestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Arten und Lebensräume“, „Mensch (Erholung)“, „Mensch (Lärmimmissionen/Verkehrslärm)“, „Landschaft“ und „Kultur- und Sachgüter“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind. Zur Vermeidung und Minderung sind beim

- Schutzgut Boden

Separater Abtrag und fachgerechte Lagerung bzw. Verwertung des Oberbodens

- Schutzgut Wasser
Geordnete Abwasserentsorgung, Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei notwendigen Befestigungen, offene Ableitung des zusätzlich gesammelten Regenwassers im Bereich des Waldkindergartens
- Schutzgut Luft/Klima
Pflanzung von mind. 1 Baum II. Ordnung je 800 m² Grundstücksfläche des Waldkindergartens
- Schutzgut Arten und Lebensräume
Pflanzung der Ortsrandeingrünung im Osten und Süden auf öffentlichem Grund mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. und III. Ordnung sowie Obstgehölzen, Einfriedungen ohne Sockelmauer
- Schutzgut Landschaftsbild
Pflanzung von mind. 1 Baum je 800 m² Grundstücksfläche Waldkindergarten, Anlage von Böschungen und Stützmauern mit einer Maximalhöhe von 1,5 m, keine Versteinerung von Böschungen
vorgesehen. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto Fl.Nr. 174 Gemarkung Meßnerschlag des Marktes Wegscheid entnommen.

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 straßenbaulicher Belangen, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, Oberflächenwasser, Pflanzabstand, Waldbestand und Lärmschutz konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 24 berücksichtigt werden.

Ergebnis der Bewertung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden aufgrund der gewünschten Ausweisung der Waldkindergartenfläche nicht geprüft.

Wegscheid, 25.06.2024
MARKT WEGSCHEID



Christian Escherich
1. Bürgermeister