

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BRUNNENWIESEN“

Markt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

WEGSCHEID  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

## ENDAUSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Digitalisierung des Bebauungsplanes einschließlich planlicher und textlicher Festsetzungen
- Schaffung von Baurecht für die Flur-Nr. 40/1 (früherer Schulhof)
- Erweiterung der Parzelle bei Flur-Nr. 60/2
- Wegfall der 3 Bauparzellen auf Flur-Nr. 60 (Teilfläche)

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 15. Oktober 2019  
ergänzt: 08. Januar 2020  
ENDAUSFERTIGUNG: 31. März 2020

### ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)



# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Dieser Bebauungsplan wurde 1971 erstellt und ist seit 19. Mai 1972 rechtsverbindlich.

Mit Deckblatt Nr. 1 sollen Änderungen in diesem Bebauungsplan vorgenommen werden.

Außerdem wird die Digitalisierung des Bebauungsplanes samt planlicher und textlicher Festsetzungen vorgenommen.

Deshalb hat der Marktgemeinderat von Wegscheid in seiner Sitzung vom 10. Oktober 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenwiesen“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNG**

- 2.1 Digitalisierung des Bebauungsplanes einschließlich planlicher und textlicher Festsetzungen
- 2.2 Schaffung von Baurecht für die Flur-Nr. 40/1 (früherer Schulhof)
- 2.3 Erweiterung der Parzelle bei Flur-Nr. 60/2
- 2.4 Wegfall der 3 Bauparzellen auf Flur-Nr. 60 (Teilfläche)

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

- 3.1 Sowohl der Lageplan als auch die Festsetzungen sind noch handgeschrieben.  
Deshalb sollen neben dem Lageplan auch die planlichen und textlichen Festsetzungen neuzeitlichen Kriterien angepasst werden
- 3.2 Die Schule auf Flur-Nr. 40 ist aufgelöst und in ein Mehrfamilienhaus umgewandelt. Deshalb ist der Schulhof auf Flur-Nr. 40/1 nicht mehr notwendig und soll Baurecht erhalten
- 3.3 Die Erweiterung bei der Parzelle der Flur-Nr. 60/2 ist notwendig, damit aus dem Einfamilienhaus ein Zweifamilienhaus entstehen kann
- 3.4 Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Straßen**

Die Haupterschließung erfolgt über die Staatsstraße ST 2130 und dann über eine öffentliche Straße der Flur-Nr. 38.

Sämtliche Straßen sind bereits vorhanden.

**Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.**

### **4.2 Wasserversorgung**

Die kommunale Wasserversorgung ist bereits vorhanden.

Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Für das Anwesen „Thalberg 33“ auf Flur-Nr. 60/2 besteht eine Befreiung des Marktes Wegscheid für den Benutzungszwang gem. Bescheid vom 07.05.2013, Az. 2.2.

Dieses Anwesen hat bereits Eigenwasser und will auch weiterhin Eigenwasser beziehen.

Die Wasserquelle liegt im Wald der Flur-Nr. 231 (Eigentümer: Xaver Hauer = Eigentümer Flur-Nr. 60/2). Diese Wasserquelle hat eine Schutzzone. Abgeleitet wird dieses Wasser über öffentliche Straßen hin zur Wasserreserve auf Flur-Nr. 61.

Alle Flur-Nummer Gemarkung Thalberg.

Eine notarielle Sicherung für dieses Grundstück und die darauf errichtete Wasserreserve ist vorhanden.

In der Anlage die mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung der Wasser-Kleinanlage.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Für die Löschwasserversorgung sind Hydranten, ein Löschweiher beim Anwesen „Thalberg 46“ und in ca. 700 m Entfernung der Badeweiher „Thalberg“ auf der Flur-Nr. 633, Gemarkung Thalberg vorhanden.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 ändert sich das bisherige an die Kläranlage Thalberg angeschlossene und dem Wasserrechtsbescheid des Landratsamtes Passau (gehobene Erlaubnis) vom 14.10.2009, Az. 641/11-5307401, zugrunde liegende Einzugsgebiet für die Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung nicht. Auch kommt kein neues Baugebiet hinzu. Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 1 wird im ehemaligen Schulhof auf der Flur-Nr. 40/1 Gemarkung Thalberg eine neue Bauparzelle geschaffen und die Baugrenze auf der Flur-Nr. 60/2 Gemarkung Thalberg erweitert, um einen Wohnhausanbau zu ermöglichen. Im Gegenzug entfallen die drei Bauparzellen auf der Flur-Nr. 60, Gemarkung Thalberg. Die Schmutzwassermenge ändert sich dadurch nicht, da die Bauwerber bereits jetzt in Thalberg wohnhaft sind und deren Abwasser schon jetzt der Kläranlage Thalberg zugeführt werden. Die Zahl der aktuell an die Kläranlage angeschlossenen Einwohner (Stand: 16.12.2019) beträgt 153 Einwohner und überschreitet nicht die Einwohnerzahl von 154 Einwohner, die in Ziffer 2.3.2 des Wasserrechtsbescheides aufgeführt sind. Das dem Deckblatt Nr. 1 zugrunde liegende Baugebiet wurde Anfang der 1970er Jahre von der ehemaligen Gemeinde Thalberg im Mischsystem erschlossen. Neu hinzu kommt lediglich die Baufläche auf der Flur-Nr. 40/1, Gemarkung Thalberg. Allein für diese Parzelle ein Trennsystem zu errichten, ist unverhältnismäßig, so dass eine Erweiterung/Änderung des Kanalnetzes aufgrund

des vorliegenden Deckblattes nicht zu veranlassen ist. Um aber die Einleitung des Niederschlagswasser gering zu halten, ist in Ziffer 2.3 der Festsetzungen festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser in einer Regenwasserzisterne von 5 m<sup>3</sup> zu sammeln und der Überlauf gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen ist. Die Ergebnisse der Überwachung vom 16.10.2019 der Abwasseranlage Thalberg durch das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf im Rahmen der technischen Gewässeraufsicht zeigen, dass keine Mängel festgestellt wurden (Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes DEG vom 08.11.2019, Az. 4.3-4474.4/PA 156). Die Abwasseranlage Thalberg wird ordnungsgemäß betrieben sowie die Erlaubnisbedingungen und –auflagen des Wasserrechtsbescheides eingehalten.

#### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf den neuen bzw. geänderten Baurechtsflächen zurückzuhalten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen 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.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

#### Beseitigung des Oberflächenwassers:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf den neu erweiterten bzw. un bebauten Baurechtsflächen durch Einbau einer Retentionszisterne von jeweils 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt
- Das überschüssige Oberflächenwasser ist mittels Drosselleitung in den kommunalen Kanal einzuleiten

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

Die neuen Versickerungsflächen bei den neuen Baurechtsbereichen haben jeweils nur eine Fläche von **weniger als 1000 m<sup>2</sup>**.

#### **4.6 Elektrische Energie**

Erdkabel sind bereits vorhanden (best. 20-KV-Kabel) und im Lageplan des Bebauungsplanes eingetragen und beschriftet.

Die Sicherheitsabstände sind zu beachten. Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden unterirdischen Mittelspannungsleitungen geachtet werden. Entsprechende Schutzzonenbereiche für Kabel links und rechts sind einzuhalten (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 5).



## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

## **8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# U M W E L T B E R I C H T

## Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

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

### **1.0 EINLEITUNG**

#### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ besitzt seit 1972 Rechtskraft.  
Bisher keine Deckblätter.  
Die meisten Parzellen sind bereits bebaut.

#### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll der Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ geändert werden.

#### **1.3 Alte Grünordnung**

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

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

#### **1.4 Neue Grünordnung**

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

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der noch unbebauten bzw. zur Erweiterung vorgesehenen Baugrundstücken.

#### **1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

## 2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

#### 2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja  nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

### 2.2 Vorhabenstyp

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO).

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

**Die festgesetzte GRZ darf 0,30 nicht überschreiten.**

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Bebaubare Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}}$$

### 2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### 2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.

Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja  nein



2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Straßen bereits vorhanden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

## 2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem kommunalen Kanal zugeführt werden.

## 2.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja  nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

2.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja  nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja  nein

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

### 3.0 GRÜNORDNUNG

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### 4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.


Wegscheid, 31. März 2020

Markt Wegscheid

  
.....  
Josef Lampenstorfer  
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

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



# ANHANG



SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH - Kirchplatz 10 - 94080 Pocking

Herr  
Xaver Hauer  
Thalberg 33  
94110 Wegscheid

## Standort Pocking

Telefon: +49-8531-9197-0  
Telefax: +49-8531-9197-30  
E-Mail: sui-pocking@synlab.com  
Internet: www.synlab.de

Seite 1 von 2

Datum: 18.09.2019

Prüfbericht Nr.: UPO-19-0126850/01-1  
Auftrag-Nr.: UPO-19-0126850  
Ihr Auftrag: schriftlich vom 16.09.2019  
Projekt: Mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV - Kleinanlagen Lkr. Passau  
Eingangsdatum: 16.09.2019  
Probenahme durch: Fr. Elke Christoph in Kooperation mit SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH  
Probenahmedatum: 15.09.2019  
Probenahmezeit: 16:20  
Prüfzeitraum: 16.09.2019 - 18.09.2019  
Probenart: Trinkwasser

DAKKS  
Deutsche  
Akkreditierungsstelle  
D-PL-14004-01-01  
D-PL-14004-01-02  
D-PL-14004-01-03  
D-PL-14004-01-04  
D-PL-14004-01-05

Probenbezeichnung: Küche  
Probe Nr.: UPO-19-0126850-01

## Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV

### Vor-Ort-Parameter

Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Temperatur	°C	15,8	—	DIN 38404-C4:1976-12
Probenahme nach	—	Zweck B	—	DIN EN ISO 19458, Tabelle 1:2006-12

### Mikrobiologische Parameter

Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Escherichia coli (E. coli)	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 9308-2:2014-06
Coliforme Bakterien	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 9308-2:2014-06
Enterokokken	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 7899-2 (K 15):2000-11
Koloniezahl 22°C/44h	KBE/ml	4	1000	TrinkwV § 15 1c:2018-01
Koloniezahl 36°C/44h	KBE/ml	3	100	TrinkwV § 15 1c:2018-01
Clostridium perfringens	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 14189:2016-11

### Beurteilung

Sitz der Gesellschaft: SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH - Cubener Str. 39 - 86156 Augsburg  
Geschäftsführer: Mathieu Floreani Alexander Koff Doris Schlieszeit Nicholas Stoppord Sijze Voulon  
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Augsburg: HRB 33151 · USt. Id-Nr.: DE 195 993 312  
UniCredit Bank AG · IBAN DE 09 6002 0290 0388 7917 21 · BIC HYVEDEMM473



Das untersuchte Wasser entspricht bezüglich der gemessenen Parameter zum Zeitpunkt der Probenahme, den Anforderungen der TrinkwV.

GW: Grenzwert;  
Grenzwertliste: Trinkwasserverordnung (TrinkwV) - Anlage 1 bis 3a (Fassung vom: 09.01.2018)

Sofern nicht anders dargestellt wurden die Untersuchungen am eigenen Standort durchgeführt. Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfbericht spezifizierten Prüfgegenstände. Eine auszugsweise Veröffentlichung bedarf der schriftlichen Zustimmung der SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH.

Der Prüfbericht wurde am 19.09.2019 um 11:15 Uhr durch Anke Kirchhof elektronisch freigegeben und ist ohne Unterschrift gültig.



### PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(PLANZEICHEN nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl  
0,6 Geschossflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 2 Vollgeschosse

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

#### 5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen

- best. kommunaler Mischwasserkanal
- best. Mischwasserkanal mit beidseitigem Sicherheitsabstand von je 1,5 m der Leitungssache
- best. kommunale Trinkwasserleitung
- best. private Trinkwasserleitung
- best. private Wasser-Reserve
- best. 20 kV Kabel (unterirdisch) mit Schutzzonebereich je 0,50 m beiderseits der Trassenachse

#### 6. Grünflächen

private Grünflächen

#### 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

#### 8. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- alte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; Geltungsbereich wird verkleinert
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
- Garagen
- Zufahrt Garagen
- Stellplatz vor Garagen
- 20,0 m anbaufreie Zone
- Sichtdreieck

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)  
0,3 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig  
0,6 GFZ Geschossflächenzahl - höchstzulässig

#### 1.3 Bauweise

Es wird für das Reine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung, von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

#### 1.4 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

Aufschüttungen und Abtragungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der bestehenden Straße darzustellen. Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null). **Besetzungspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.** Maximale Abtragung/Auftragung bei den Grundstücken 1,25 m. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Einrichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

#### Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Stützmauern sind am Rande des Baugebietes zur freien Landschaft hin nicht zulässig. Lediglich im Innenbereich des Baugebietes dürfen Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,25 m errichtet werden.

#### Gestaltung der baulichen Anlagen:

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

Für alle Grundstücke gilt: Pro Wohnung sind 2,0 Stellplätze erforderlich

#### a) Typ A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm  
Dachneigung: 17° - 30°  
Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot oder anthrazit  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und blei-gedeckte Dachflächen.  
Dachgauben: Zulässig ab 25° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfäche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.  
Zwerggiebel: max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge  
Lage: mind. 3,00 m von Gebäudekante entfernt  
Höhe: OK, First mind. 0,75 m unter OK, First des Hauptdaches  
Dachdeckung: wie Hauptdach  
Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseitig max. 5,00 m talwärts max. 7,00 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, Krüppelwalm  
Dachneigung: 17° - 30°  
Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot oder anthrazit  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und blei-gedeckte Dachflächen.  
Dachgauben: Zulässig ab 25° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfäche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.  
Zwerggiebel: max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge  
Lage: mind. 3,00 m von Gebäudekante entfernt  
Höhe: OK, First mind. 0,75 m unter OK, First des Hauptdaches  
Dachdeckung: wie Hauptdach  
Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,00 m

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

#### c) Typ C: Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm  
Dachneigung: 17° - 30°  
Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot oder anthrazit  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und blei-gedeckte Dachflächen.  
Kniestock: Zulässig bis 1,80 m, gemessen ab OK.FFB bis OK.Pfette  
Dachgauben: Zulässig ab 25° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfäche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.  
Zwerggiebel: max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge  
Lage: mind. 3,00 m von Gebäudekante entfernt  
Höhe: OK, First mind. 0,60 m unter OK, First des Hauptdaches  
Dachdeckung: wie Hauptdach  
Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 6,50 m

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

#### d) Typ D: nur Erdgeschoss

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 17° - 30°  
Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, rot oder anthrazit  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und blei-gedeckte Dachflächen.  
Zwerggiebel: unzulässig  
Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 3,50 m

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

#### Gestaltung von Nebengebäuden

Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Es sind Sattel- und Krüppelwalmächer zulässig. Ebenso sind Putzdächer mit einer Dachneigung von 4° - 25° zulässig. Das Putzdach kann auch als Grunddach ausgebildet sein. Sollten Garagen an benachbarten Parzellen an der Grenze zusammengebaut werden, so müssen diese profilig ausgeführt werden. Ausnahme können bei Garagen Flachdächer als Grunddach zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung).  
Wandhöhe freistehendes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,50 m

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

### 2. Ökologische Maßnahmen

- 2.1 Dachbegrünung bei Flachdächern**  
Im Ausnahmefällen sind Flachdächer bei Nebengebäuden erlaubt. Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrohkaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung).
- 2.2 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, Jelängerjelleber, Gelblindegelb).
- 2.3 Einbau einer Zisterne / Wasserspar-Maßnahmen**  
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf jeder noch nicht bebauten Parzelle in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.  
Größe der Zisterne: mind. 5,0 m³  
Nur das überschüssige Niederschlagswasser ist gedrosselt (2,5 l/sec.) in den kommunalen Mischwasserkanal einzuleiten.  
Es sind Wasserspar-Armuturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.
- 2.4 Reduzierung der Bodenversiegelung**  
Um den Anteil von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind die neuen Grundstückszufahrt, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.
- 2.5 Photovoltaik / Solaranlagen**  
Der Einsatz von Photovoltaikanlagen soll gemacht werden. Es darf keine Blendwirkung auf die Staatsstraße St 2130 erfolgen. Außerdem soll der Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung gemacht werden. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

### 3. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bay NatSchG)  
3.1 Die nicht überbauten Flächen der bisher unbebauten Bauparzellen sind zu begrünen mit jeweils 2 Hochstamm-Bäumen sowie Sträucher standortgerechter heimischer Arten. Ein Hochstamm an der Straße, ein Hochstamm im Garten.  
3.2 Pflanzliste für Bäume  
Grosskronige Laubbäume (Bäume 1. Wuchsordnung)  
Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbüsch 3 x v. oB/mB  
Stammumfang 16 - 18 cm  
Arten:  
Spitz-Ahorn oder Obstbäume: Apfel  
Esche Kirsche  
Stiel-Eiche Birne  
Winter-Linde Zwitschge  
3.3 Pflanzliste für Sträucher  
Pflanzqualität: v.Str. 5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm  
15 % der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträufern zu bepflanzen  
Heimische Feldgehölze wie z. B.:  
Kornelkirsche Roter Hartriegel  
Hasel Weissdorn  
Heckenkirsche Schlehe  
Hundrose Holländer  
Wolliger/Gemeiner Schneeball

### 4. Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BauStrVG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. Straßeneinbauelementen 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 Straßenbausträger zu.

### 5. Versorgungsleitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich sind bereits Versorgungsleitungen verlegt (Bayerwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland). Der Pflanzabstand Bäumen bzw. bewurzenden Sträuchern zu den unterirdischen Versorgungsanlagen von 2,50 m zur Trassenachse und im Schutzzonebereich für Kabel bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse sind zu beachten und einzuhalten. Die Kabelpläne für Stromleitungen sind bei der Bayerwerk Netz GmbH, E-mail: planauskunft-regen@bayerwerk.de, Telefon 09921/955-338, anzufordern.

### 6. Zusätzliche Festsetzungen

a) Ein GRZ-/GFZ- Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen.  
b) Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.  
c) Einfrieden: Drahtzaune hinterpflanzt; 1,10 m ü. Terrain; an Straßen mit Sockel, Sockelhöhen max. 20 cm ü. Terrain.

### 7. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

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

### 8. Anbaubeschränkungen bezüglich der Staatsstraße 2130

Vom nächstgelegenen Fahrbahndurch der Staatsstraße sind über den Bestand hinaus folgende Abstände einzuhalten:

bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstigen Geländeveränderungen, Sitzstummeln etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Postendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwindstärke < 2,9 mm)	mindestens	5 m
bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträufern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser < 8 cm	mindestens	7,50 m

### HINWEISE

#### 1) BODENFUNDE

Bodenkmalver, 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 verpflichtet sind 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 bedingt 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

#### 2) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgegeben werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

#### 3) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungsleitungen geachtet werden.

#### 4) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

#### 5) SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER

Die bestehende Straße bleibt unverändert. Es werden keine Maßnahmen bezüglich Oberflächen-Ableitung gemacht. Deshalb hat jeder Bauwerber zum Schutz vor wildfließenden Wässern (lt. Bayerischen Wasser-gesetz) sein Gebäude samt Grundstück zu schützen.

#### 6) OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG DER ZUFahrTEN

Die Privaten Zufahrten sind so zu entwässern, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße - Gemeindeverbindungsstraße - gelangt.

#### 7) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehende Abwasserleitung bleibt unverändert. Liegt der Mischwasserkanal-Anschluss unter der Rücktauebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstau-verschluss einzubauen.

### PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	best. Grundstücksgrenze und Grenzsteine
	Flurnummer
	best. Gebäude
	best. Bäume und Stauden/Pflanzungen

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.10.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.11.2019** ortsüblich 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 **15.10.2019** hat in der Zeit vom **05.11.2019** bis **06.12.2019** 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 **15.10.2019** hat in der Zeit vom **04.11.2019** bis **06.12.2019** stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.01.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.01.2020** bis **06.03.2020** beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.01.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.02.2020** bis **06.03.2020** öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom **30.03.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08.01.2020** als Satzung beschlossen.  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 7. Ausgefertigt  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Diensten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister (Siegel)

# BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENWIESEN"

## DECKBLATT NR. 1

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID  
LANDKREIS PASSAU  
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

# ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID  
Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfverfasser:  
Hauzenberg, den 31.03.2020  
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplanner

PLANSTELLUNG	S.A.	5.10.2019
1.ÄNDERUNG	E.H.	08.01.2020
2.ÄNDERUNG		
3.ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	31.03.2020

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **10.10.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.11.2019** ortsüblich 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 **15.10.2019** hat in der Zeit vom **05.11.2019** bis **06.12.2019** 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 **15.10.2019** hat in der Zeit vom **04.11.2019** bis **06.12.2019** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.01.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.01.2020** bis **06.03.2020** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.01.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **06.02.2020** bis **06.03.2020** öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Ferienausschusses vom **30.03.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08.01.2020** als Satzung beschlossen.

  
Marktgemeinde Wegscheid, den **31. März 2020**  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

  
Marktgemeinde Wegscheid, den **31. März 2020**  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **31. März 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

**28. April 2020**  
Marktgemeinde Wegscheid, den .....  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

I.V.

  
Lothar Venus  
2. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "BRUNNENWIESEN"

## DECKBLATT NR. 1

MARKTGEMEINDE  
WEGSCHEID  
LANDKREIS  
PASSAU  
REG.-BEZIRK  
NIEDERBAYERN



## ENDAUSFERTIGUNG

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID

Wegscheid, den 31. März 2020



*J. G. H.*  
Josef Lamperstorfer, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Hauzenberg, den 31.03.2020

*L. A. Bauer*  
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	S.A.	15.10.2019
1. ÄNDERUNG	E.H.	08.01.2020
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	31.03.2020

ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG



## **Markt Wegscheid**

# **Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 1 in Thalberg**

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

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Überarbeitung des Bebauungsplans in planlicher (Zugrundelegung des amtlichen Lageplans) und textlicher Hinsicht, die Schaffung eines neuen Baurechts (zusätzliche Parzelle auf Fl.Nr. 40/1 und Parzellenerweiterung auf Fl.Nr. 60/2 Gemarkung Thalberg) sowie Wegfall von drei Bauparzellen auf der Fl.Nr. 60 Tlfl. Gemarkung Thalberg.

### **Verfahrensablauf**

Der Marktgemeinderat beschloss am 10.10.2019, TOP 5, die Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 1. Der Beschluss wurde am 05.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.11.2019 – 06.12.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.11.2019 – 06.12.2019 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.12.2019, TOP 2, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.02.2020 – 06.03.2020 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2020 – 06.03.2020. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Ferienausschusssitzung am 30.03.2020, TOP 3. Mit der Bekanntmachung am 31.03.2020 tritt das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ 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 „Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich. Die Grünordnung ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen bezüglich der Streichung von den drei Bauparzellen auf der Fl.Nr. 60 Tlfl. Gemarkung Thalberg (Flächeneinsparung)

und der Festsetzung der Firstrichtung bei der Fl.Nr. 40/1 Gemarkung Thalberg abgegeben. Den Bedenken konnte entsprochen werden.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Verschiedene Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zu Stellungnahmen aufgefordert. Die Bedenken, insbesondere bezüglich der Anbaubeschränkungen, Anlage von Erschließungsstraßen, Entwässerung der Bauflächen, Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes und Konfliktpotentiale hinsichtlich landwirtschaftlicher Immissionen, Altlasten und Abwasserentsorgung sowie bezüglich des Brandschutzes, konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 1 berücksichtigt werden.

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

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit wurde nicht geprüft, da sich die Änderung nur auf das bestehende Bebauungsplangebiet „Brunnenwiesen“ erstreckt.

Wegscheid, 31.03.2020  
MARKT WEGSCHEID

  
Josef Lamperstorfer  
1. Bürgermeister

