

# Markt Wegscheid

## Landkreis Passau

### Verfahrensvermerke

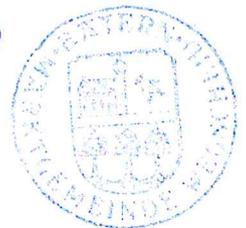
#### Bebauungsplan „Thalberg-Brunnenwiesen“

##### Deckblatt Nr. 2 (Fl.Nrn. 54/1, 54 Tfl. und 55 Tfl. Gemarkung Thalberg)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.08.2024 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 30.07.2024 hat in der Zeit vom 12.08.2024 bis 23.09.2024 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 30.07.2024 hat in der Zeit vom 12.08.2024 bis 23.09.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 11.12.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2024 bis 11.12.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 16.01.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2024 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 30. Jan. 2025  
MARKT WEGSCHEID

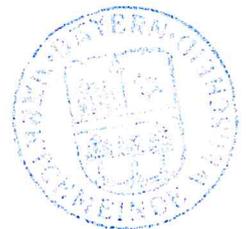
Christian Escherich  
1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt:

Wegscheid, den 30. Jan. 2025  
MARKT WEGSCHEID

Christian Escherich  
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 31. Jan. 2025 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 19. Feb. 2025  
MARKT WEGSCHEID

Christian Escherich  
1. Bürgermeister



Gemeinde Wegscheid  
Marktstrasse 1

D-94110 Wegscheid

## Bebauungsplan „ Thalberg-Brunnenwiesen “

Deckblatt Nr. 2

### Begründung und Umweltbericht

---

### Endfertigung

---

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- Herausnahme der auf der Fl. Nr. 54 Tfl. Vorgesehenen Bebauung und Angliederung der Parzelle im Anschluss an die Fl. Nr. 55/8 Gemarkung Thalberg mit Verlängerung der Straße Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg. Die Parzellenanzahl bleibt dabei gleich.

Endfertigung:

Wegscheid, den 17.10.2024

**Schichl Bau**  
**GmbH & Co. KG**  
Raiffelsenstraße 2  
94110 Wegscheid  
Tel. 08592/939150

---

#### BAUNTERNEHMEN

Josef

# SCHICHL

Maurer- u. Betonbaumeister  
Raiffelsenstraße 2  
D-94110 Wegscheid

tel: 08592/939150 fax 939151  
mobil: 0171 - 6558597  
tel: Lager 939402  
eMail: info@schichl-bau.de



## Begründung

### 1. Anlass

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

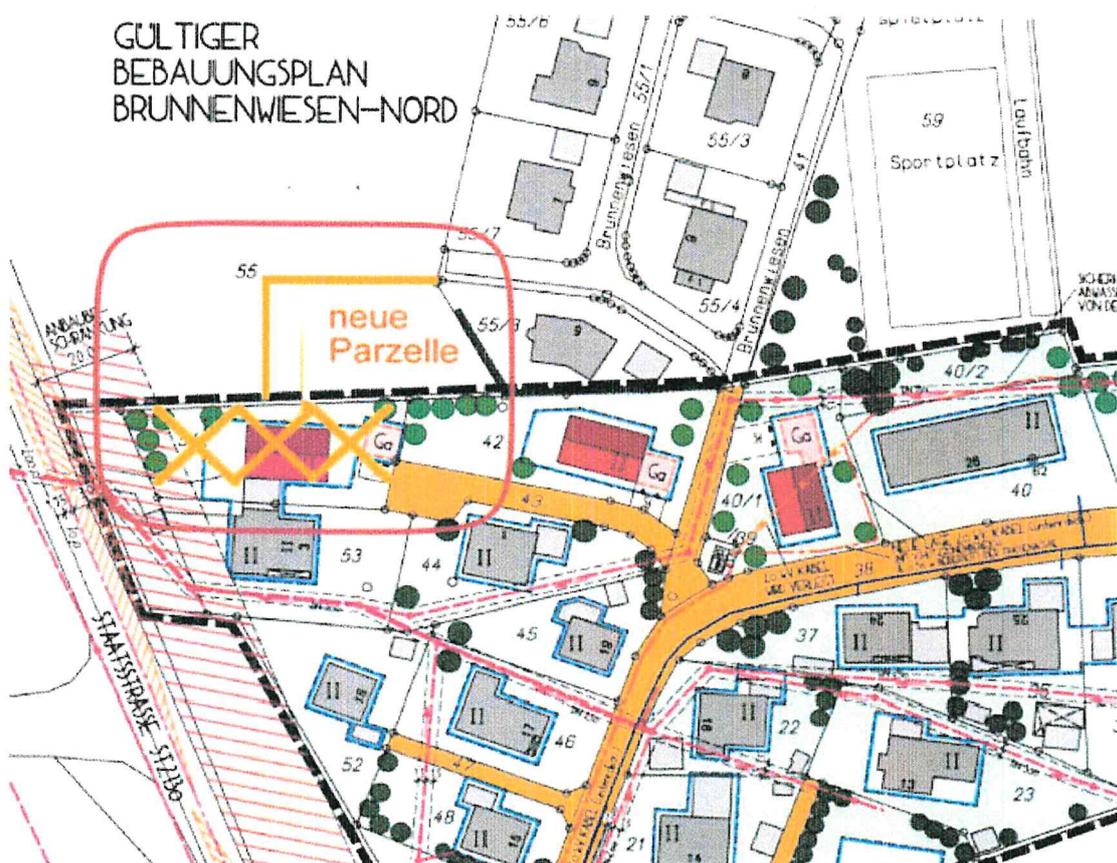
Eine Änderung erfolgte mit Deckblatt Nr. 1 das am 31.03.2020 in Kraft getreten ist.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll – ohne die Parzellenanzahl zu erhöhen – eine Bauparzelle geschaffen werden.

### 2. Änderung

Herausnahme der im Deckblatt Nr. 1 auf der Fl.Nr. 54 Tfl. Gemarkung Thalberg vorgesehenen Bebauung und Angliederung der Parzelle im Anschluss an die Fl.Nr. 55/8 Gemarkung Thalberg:

Auszug aus dem Deckblatt Nr. 1



### 3. Begründung der Änderung

Für die gemeindliche Fl.Nr. 55 Gemarkung Thalberg, aus der die neue Parzelle auch entstehen wird, laufen bereits seit 2020 Planungen seitens des Marktes Wegscheid für die Ausweisung eines Baugebietes. Planungsziel ist es, die bestehenden Stichstraßen Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg mit einem Ringschluss zu verbinden und daran neue Bauparzellen anzuschließen (= große Lösung mit Erweiterung des Baugebietes Thalberg – Brunnenwiesen-Nord). Hierzu existiert schon eine Entwurfsplanung des Ingenieurbüros Thomas Arndörfer, Thyrnau, vom April 2021. Wegen der noch zu regelnden Abwasserbeseitigung war bisher eine Verwirklichung dieses Baugebiets noch nicht möglich. Die Ausweisung der neuen Parzelle Fl.Nr. 55 Tfl. Gemarkung Thalberg (bisher unbeplante Fläche) erfolgt im Vorgriff darauf, um einen dringenden Wohnbedarf zu decken (der Bauantrag wird nach Rechtskraft des Deckblattes Nr. 2 umgehend eingereicht werden).

Damit der Abwasseranfall nicht erhöht wird, wird deshalb die im Bebauungsplan „Brunnenwiesen“ – Deckblatt Nr.1 auf der Fl.Nr. 54 Gemarkung Thalberg festgesetzte Parzelle mit dem Wohngebäude entfallen und stattdessen im Anschluss an die Fl.Nr. 55/8 Gemarkung Thalberg (Bebauungsplan „Thalberg – Brunnenwiesen-Nord“) mit Verlängerung der Straße Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg angegliedert werden. Die Parzellenanzahl bleibt dadurch gleich. Für diese neue Parzelle Fl.Nr. 55 Tlfl. Gemarkung Thalberg werden keine neuen/anderslautenden Festsetzungen getroffen; die bestehenden Festsetzungen aus dem Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Thalberg-Brunnenwiesen“, mit dem die plan- und textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich angepasst wurden, sind auch hier für das Deckblatt Nr. 2 gültig. Die einzige noch freie Parzelle auf der Fl.Nr. 42/1 Gemarkung Thalberg befindet sich im Privateigentum und ist für die Kinder vorgesehen. Jedoch ist sie mit einem Bauzwang belegt, so dass in absehbarer Zeit hier eine Bebauung mit einem Wohngebäude erfolgen wird.

#### 4. Erschliessung

##### 4.1 Straßen

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Ortsstraße Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg.

##### 4.2 Wasserversorgung

Die kommunale Wasserversorgung ist bereits vorhanden.  
Der Hausanschluss muss erstellt werden.

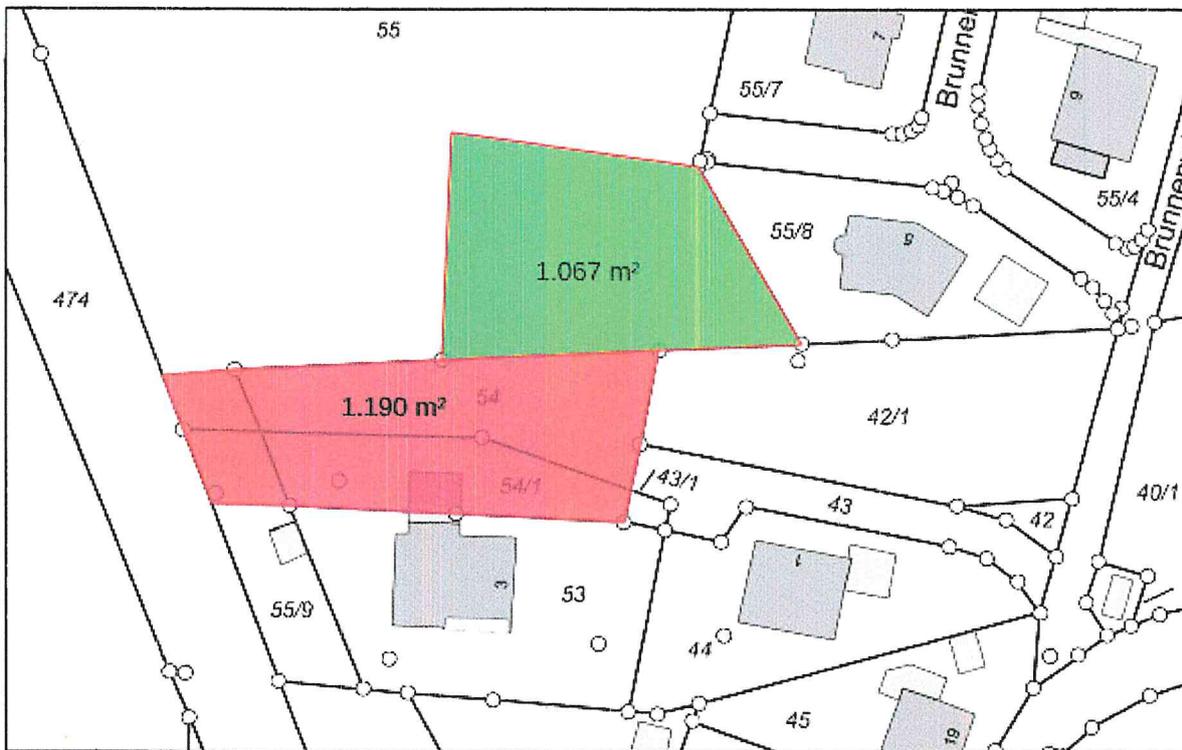
##### 4.3 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind neben den Hydranten in der Zone noch der Löschweiher beim Anwesen Thalberg 46 vorhanden. Der Badeweiher „Thalberg“ auf der Flurnummer 633 Gemarkung Thalberg in ca. 700 m Entfernung kann im Wege eines Pendelverkehrs mit Tanklöschfahrzeugen einbezogen werden.

##### 4.4 Abwasserentsorgung

Durch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 ändert sich die bisherige Auslastung der Kläranlage Thalberg nicht.

Auch kommt kein neues Baugebiet hinzu, da das bereits geplante Grundstück nur versetzt wird. Ohne Durchführung der nunmehrigen Deckblattänderung Nr. 2 wäre ein Wohngebäude auf der Parzelle Fl.Nrn. 54 und 54/1 sowie ein Wohngebäude auf der Parzelle Fl.Nr. 55 Tlfl. Gemäß der geplanten Baugebietersweiterung „Thalberg – Brunnenwiesen-Nord“ zulässig gewesen. Durch das Deckblatt Nr. 2 entfällt das Wohngebäude auf den Fl.Nr. 54 und 54/1, was sich nachhaltig und positiv auf den Flächenverbrauch auswirkt sowie den Abwasseranfall nicht erhöht. Wie sich aus dem folgenden Planauszug ergibt, sind die überbaubaren Flächen in etwa gleich. Die GRZ beträgt unverändert 0,3.



Das bestehende Baufenster auf der Fl.Nr. 54/1 Gemarkung Thalberg wurde unverändert beibehalten, damit dem Eigentümer der Fl.Nr. 54/1 kein Baurecht genommen und er gegenüber dem bisherigen Stand nicht benachteiligt wird.

Um aber die Einleitung des Niederschlagswasser gering zu halten, ist in Ziffer 2.3 der Festsetzungen des Deckblatts Nr. 1 zum

Bebauungsplan „Thalberg-Brunnenwiesen“ 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 Abwasseranlage Thalberg wird ordnungsgemäß betrieben sowie die Erlaubnisbedingungen und -auflagen des Wasserrechtsbescheides eingehalten.

#### 4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer – wie bereits im Deckblatt Nr. 1 enthalten – auf der 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 Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundenen 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. unbebauten 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

#### 4.6 Elektrische Energie

Die Anschlussleitungen müssen noch erstellt werden.

Entsprechende Schutzzonenbereiche für Kabel links und rechts sind einzuhalten

(siehe textliche Festsetzungen Ziffer 5 im Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Brunnenwiesen“)

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 der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen sind online über das Planauskunftportal der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen.



7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

8. Weitergehende Vorschriften

Alle textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Thalberg-Brunnenwiesen“ bleiben unberührt.

## Umweltbericht

### **Kurzdarstellung des Inhaltes**

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

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.

Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

#### 1.0 Einleitung

##### 1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Thalberg-Brunnenwiesen“ besitzt seit 1972 Rechtskraft und wurde 2020 mit Deckblatt Nr. 1 geändert.

Die meisten Parzellen sind bereits bebaut.

##### 1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll der Bebauungsplan „Thalberg-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 in der Eingriffsregelung**

### **2.1 Planungsvoraussetzungen**

ja      nein

#### **2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt  
(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach  
Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

### **2.2 Vorhabenstyp**

ja      nein

#### **2.2.1 Größe des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

#### **2.2.2 Art der baulichen Nutzung**

es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet  
(nach § 3 BauNVO)

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

#### **2.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

### **2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume**

ja      nein

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

Flächen höherer Bedeutung wie

- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BnatSchG oder Natura 2000-Gebiete
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

#### **2.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.**

Erläuterung: - 15% der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.  
- In jeder Grundstücksparzelle sind mind. Zwei Hochstämme zu pflanzen

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

### **2.4 Schutzgut Boden und Fläche**

ja      nein

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan begrenzt.

Erläuterung: - Straßen bereits vorhanden

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

## 2.5 Schutzgut Wasser

ja      nein

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayrischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

Erläuterung: - Quellen und Quellenfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.

- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. Durch begrünte Fläche oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

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.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

## 2.6 Schutzgut Luft/Klima

ja      nein

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

ja      nein

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

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

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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------	--------------------------

**Alle Fragen wurden mit „ja“ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!**

### 3.0 Grünordnung

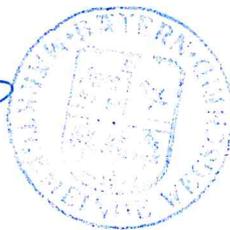
Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.  
Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### 4.0 Wesentliche Auswirkungen der geplanten Bebauungsplan-Änderung mittels Deckblatt Nr. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

30. Jan. 2025

Markt Wegscheid



Christian Escherich  
1. Bürgermeister

**Schichl Bau**  
**GmbH & Co. KG**  
Raiffeisenstraße 2  
94110 Wegscheid  
Tel. 08592/939150

Josef Schichl  
Entwurfsverfasser

# "BEBAUUNGSPLAN THALBERG - BRUNNENWIESEN" -

## Deckblatt Nr. 2

### GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN BRUNNENWIESEN-NORD



**Legende:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes Nr. 2

Entwurfsverfasser:  
Wegscheid, den 17.10.2024

Schicht Bau GmbH & Co. KG  
Raiffeisenstraße 2  
94170 Wegscheid  
Tel/ 08592/939150

Schicht Josef

30. Jan. 2025  
Markt Wegscheid

Christian Escherich  
1. Bürgermeister

# LAGEPLAN M 1:1000

## **Markt Wegscheid**

# **Änderung des Bebauungsplanes „Thalberg-Brunnenwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 2 (Fl.Nrn. 54/1, 54 Tlfl. und 55 Tlfl. Gemarkung Thalberg)**

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

### **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Herausnahme des auf der Fl.Nr. 54 Tlfl. Gemarkung Thalberg vorgesehenen Wohngebäudes und Angliederung der Parzelle im Anschluss an die Fl.Nr. 55/8 Gemarkung Thalberg mit Verlängerung der öffentlichen Straße Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg ohne Erhöhung der Parzellenanzahl und damit auch ohne Erhöhung des Abwasseranfalls. Diese Bauleitplanung erfolgt wegen dringendem Wohnbedarfs im Vorgriff auf die geplante Baugebietsausweisung in Thalberg, die zum Ziel hat, die bestehenden Stichstraßen Fl.Nr. 55/1 Gemarkung Thalberg mit einem Ringschluss zu verbinden und dran neue Bauparzellen anzuschließen. Jedoch kann dieses Baugebiet als große Lösung erst verwirklicht werden, wenn die Abwasserbeseitigung geregelt ist.

### **Verfahrensablauf**

Der Marktgemeinderat beschloss am 04.07.2024, TOP 4, die Änderung des Bebauungsplanes „Thalberg-Brunnenwiesen“ durch das Deckblatt Nr. 2. Der Beschluss wurde am 12.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht durch Niederlegung in der Verwaltung und deren Bekanntmachung auf der Internetseite [www.wegscheid-aktuell.de](http://www.wegscheid-aktuell.de) – Aktuelles – Amtliche Bekanntmachungen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.08.2024 – 23.09.2024 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.08.2024 – 23.09.2024 statt. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 10.10.2024, TOP 4, wurden die vorgetragenen Stellungnahmen behandelt sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 12.11.2024 – 11.12.2024 statt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2024 – 11.12.2024. Gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB wurden die Bekanntmachung und Verfahrensunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB zusätzlich ins Internet auf der Homepage des Marktes Wegscheid [www.wegscheid-aktuell.de](http://www.wegscheid-aktuell.de) – Bürger & Rathaus – Bauamt/Baugebiete – Bebauungspläne, Ortsabrundungssatzungen – Bebauungspläne und Satzungen in Aufstellung/Änderung und im zentralen Internetportal des Landes für die Bauleitplanung Bayern [www.bauleitplanung.bayern.de](http://www.bauleitplanung.bayern.de) eingestellt. Die beschlussmäßige Behandlung der Anregungen und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Marktgemeinderatssitzung am 16.01.2025, TOP 2. Mit der Bekanntmachung am 31.01.2025 tritt das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Thalberg-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 dar-

gestellt wurden im Umweltbericht die zu erwartenden Ein- und Auswirkungen auf die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“, „Boden und Fläche“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaftsbild“ sowie deren Wechselwirkungen. Diese ergab, dass wesentliche Auswirkungen durch die Änderungen nicht zu erwarten sind.

### **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 des Brandschutzes konnten im Wesentlichen ausgeräumt und im Deckblatt Nr. 2 berücksichtigt werden.

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

Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

Wegscheid, 30.01.2025

MARKT WEGSCHEID



Christian Escherich  
1. Bürgermeister

