



# Gemeinde Büchlberg

GEMEINDE BÜCHLBERG

Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„DENKHOF – NORDWESTLICHER TEIL“  
1. Änderung – Satzung

Entwurf: 12.10.2022

Endfassung: 23.02.2023

Mirko Jakschic  
M.A. Architekt  
Ort 14a  
94032 Passau

0152 04367036

[info@mj-architektur.de](mailto:info@mj-architektur.de)

[www.mj-architektur.de](http://www.mj-architektur.de)

Die Gemeinde Büchlberg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung folgende Einbeziehungssatzung für den Bereich „Denkhof – Nordwestlicher Teil“.



Übersichtsplan – M 1:2000

## §1 – GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Denkhof – Nordwestlicher Teil“ werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M1:2000) vom 12.10.2022 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden unbebaute Teilflächen der Flurstücke 99; 107; 110 einbezogen. Weiterhin sollen die Grundstücke mit den Flur-Nummern 109/9; 104/1; 100/1; 103; 102; 101; 95/1; 97; 96; 98; 100; 108(Tfl); 109(Tfl) miteinbezogen, jedoch nicht an die Festsetzungen dieser Satzung gebunden werden, da es sich um bereits erschlossene bzw. bebaute Grundstücke handelt. (Gemäß Anlage „Lageplan“)

Die derzeit gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Denkhof – Nordwestlicher Teil“ trägt das Datum vom 29.11.2017.

## §2 – ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB. Für die Erweiterungsflächen auf den Teilflächen der Flur-Nr. 99, 107 und 110 der Gemarkung Nirsching werden gemäß §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen nach §9 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen:

### 1. Bauweise

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,6
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes, wird Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss festgesetzt.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen so angeordnet werden, dass das Urgelände an den benachbarten Grundstücksgrenzen nicht verändert wird
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Schottergärten sind unzulässig

#### 1.2 Gestaltung

- Wandhöhe max. 7,50m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut
- Dachform: Satteldach oder Walmdach mit roter oder brauner Ziegeldeckung
- In Gebäuden in der ersten Baureihe zur Kreisstraße PA 34 sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein ausreichender Schallschutz (z.B. durch Schallschutzfenster und/oder automat. Wohnraumlüftung) gewährleistet wird.
- Entwässerung:  
Schmutzwasser: Der Anschluss erfolgt in die gemeindliche Kanalisation.  
Niederschlagswasser: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück z.B. in einer Zisterne zurückzuhalten. Der Überlauf ist dem Untergrund mittels geeigneter Maßnahmen (Rigolen, Sickerleitungen, etc.) breitflächig dem Baugrundstück zuzuführen. Mit den Bauantragsunterlagen ist der Gemeinde die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung aufzuzeigen und entsprechende Nachweise sind zu erbringen.

## §3 – UMWELTBERICHT UND ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen. Für Satzungen nach §34 Abs. 4 BauGB besteht keine förmliche UP-

Pflicht. Durch die Satzung werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig und auch keine Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Für den durch die Bebauung auf den Teilflächen der Flurstücke 99; 107; 110 der Gemarkung Nirsching verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen herzustellen. Die Ausgleichsflächen sollen auf dem jeweiligen zu bebauenden Privatgrund liegen und fungieren als Eingrünung des neuen Dorf-/Ortsrandes. Sie sind als Hecke bzw. Obstbaumreihe (hochstämmig) auszubilden. Zur offenen Fläche ist eine Einzäunung untersagt. Für Wiesen innerhalb der Ausgleichsflächen ist eine 2-mahlige Mahd pro Jahr vorgeschrieben.

Grünordnerische Festsetzungen:

- 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Fachgerechter Ausgleich mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
- Verbot tiergruppenschädlicher Bauteile
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fachgerechte Lagerung des Oberbodens mit Wiedereinbau

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen. Die Neupflanzungen sind in der, nach Anzeige der Nutzungsaufnahme, folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### §4 – INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt am Tag Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG KLARSTELLUNGS- UND  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „DENKHOF – NORDWESTLICHER TEIL“

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung vom 27.10.2022 die Änderung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung „Denkhof – Nordwestlicher Teil“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung in der Fassung vom 12.10.2022 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2022 bis 03.02.2023 am Verfahren beteiligt.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung in der Fassung vom 12.10.2022 wurde mit der Begründung und dem Lageplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2022 bis 23.01.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2023 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2023 als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 27.02.2023

.....  
*Hasenöhr*  
.....  
Josef Hasenöhr - 1. Bürgermeister



5. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 13.03.2023 ausgefertigt.

Büchlberg, den 13.03.2023

.....  
*Hasenöhr*  
.....  
Josef Hasenöhr - 1. Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Einziehungssatzung wurde am 14.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Büchlberg, den 14.03.2023

.....  
*Hasenöhr*  
.....  
Josef Hasenöhr - 1. Bürgermeister





# Gemeinde Büchlberg

GEMEINDE BÜCHLBERG

Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg

KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„DENKHOF – NORDWESTLICHER TEIL“

1. Änderung – Begründung

Entwurf: 12.10.2022

Endfassung: 23.02.2023

Mirko Jakschic  
M.A. Architekt  
Ort 14a  
94032 Passau

0152 04367036

[info@mj-architektur.de](mailto:info@mj-architektur.de)

[www.mj-architektur.de](http://www.mj-architektur.de)



## ANLAGE 1 – BEGRÜNDUNG

### 1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf Antrag mehrerer ortsansässiger Familien sollen Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 99; 107; 110 der Gemarkung Nirsching in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden. Innerhalb der festgesetzten Sitzungsgrenzen stehen keine weiteren Grundstücke zur Verfügung.

Auch hat sich die Gemeinde bereits seit längerem intensiv mit vorhandenen Baulücken innerhalb der Baugebiete „Äußeres Feld“, „Germansberg I“, „Germansberg II“ und „Germansberg III“ beschäftigt. Von 2017 bis 2022 wurden hier 21 Bauanträge eingereicht und genehmigt. Die Gemeinde war hier stets bei der Vermittlung der Grundstücke behilflich und hat die Grundstückseigentümer über Anfragen möglicher Interessenten informiert. Da die teils 50 Jahre alten Bebauungspläne auch in einigen Punkten nicht mehr den heutigen Anforderungen und Wünschen der Bauwerber entspricht und sich die Gestaltung aufgrund der vorhandenen Topographie äußerst schwierig gestaltet, war und ist die Gemeinde bei erforderlichen Befreiungen und Deckblattänderungen äußerst kulant. Derzeit gibt es in Denkhof noch ca. 40 Baulücken. Von diesen Grundstücken wurden in letzter Zeit jedoch schon wieder 9 Grundstücke weiterveräußert, vererbt etc. und es ist absehbar, dass weitere Grundstücke bebaut werden. Aus Sicht der Gemeinde ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Denkhof vertretbar.

Die in Frage kommenden Teilflächen verbinden die bereits bestehende Bebauung und definieren einen deutlichen Ortsrand.

Gemäß den Vorgaben des §34 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

### 2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Ortsteil Denkhof liegt an der Landkreisgrenze zum Landkreis Freyung–Grafenau, etwa 5km nordöstlich von Büchlberg. Die Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 99; 107; 110 der Gemarkung Nirsching sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Auf Grund der Lage und der bestehenden Umgebung ist die Einbeziehung der Teilflächen sinnvoll. Weiterhin sollen die Grundstücke mit den Flur-Nummern 109/9; 104/1; 100/1; 103; 102; 101; 95/1; 97; 96; 98; 100; 108(Tfl); 109 (Tfl) miteinbezogen, jedoch nicht an die Festsetzungen dieser Satzung gebunden werden, da es sich um bereits erschlossene bzw. bebaute Grundstücke handelt. (Gemäß Anlage „Lageplan“) Der Gemeindeteil Denkhof ist landwirtschaftlich geprägt und als Dorf zu bezeichnen. Die einbezogene Fläche dient dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

Das einbezogene Gebiet wird von folgenden, äußeren Einflüssen geprägt:

- Ortsrandlage
- die vorhandene Umgebung mit den bestehenden Gebäuden

- die landschaftliche Lage
- die bestehende Erschließung

Aufgrund dieser Vorgaben ist vor allem darauf zu achten, dass die künftige Bebauung dem ländlichen Raum Rechnung trägt.

### 3. ERSCHLIESSUNG

- **Verkehrerschließung:**  
Die zur Bebauung vorgesehenen privaten Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen. Die Zufahrten zu den Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 99; 107; 110 der Gemarkung Nirsching sind über die Talstraße gesichert.
- Die Versorgung der zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen (E.ON/Bayernwerk, Telekom) und die Abfallbeseitigung (ZAW Donau-Wald) ist gesichert. Der Bauwerber der zu bebauenden Teilflächen setzt sich rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme) mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung.
- **Abfallwirtschaft:**  
Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.
- **Wasserversorgung:**  
Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Büchlberg und ist in ausreichender Menge und Qualität gesichert. Evtl. notwendige Druckerhöhungsanlagen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten. Die Erschließungskosten für die Wasserversorgung vom bestehenden öffentlichen Leitungsnetz bis zum Baugrundstück sind ebenfalls auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.
- **Abwasserbeseitigung:**  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Büchlberg. Die Erschließungskosten für die Abwasserbeseitigung vom bestehenden öffentlichen Leitungsnetz bis zum Baugrundstück sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.
- **Oberflächen-/Regenwasser:**  
Das Ableiten des Oberflächen-/Regenwassers in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist nicht möglich. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf



nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalls nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung auf öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notw. Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Oberflächenwasser aller Art (Dächern, Terrassen, Zufahrten, etc.) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

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

– Anbaubeschränkungen:

Im vorliegenden Fall sind entlang der Kreisstraßen die folgenden Anbaubeschränkungen zu beachten:

- bis zu Gebäuden, Nebengebäuden, Verkehrsflächen, Stellplätzen, sonstigen befestigten Flächen mind. 10m
- bis zu Zäunen, Einfriedungen mind. 7m

#### 4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Schutzgüter:

Durch die Errichtung von Gebäuden auf den Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 99; 107; 110 der Gemarkung Nirsching werden intensiv genutztes Grünland bzw. teilweise ungenutzte wassergebundene Flächen überbaut. Auf beiden Teilbereichen finden sich nur wenige Pflanzenarten welche der heimischen Tierwelt nur geringe Lebensmöglichkeiten bieten. Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, etc. wurde nicht durchgeführt.

Wasserflächen sind im betrachteten Gebiet nicht vorhanden. Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe und dem derzeitigen Zustand der Flächen eine untergeordnete Rolle.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund folgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter kompensiert werden können:

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück
- Grundflächenzahl (GRZ) max 0,3
- Dachform: Satteldach, Walmdach
- Festsetzung einer Ausgleichsfläche auf Privatgrund

Auf die gegenständliche Satzung sind die Regelungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entsprechend anzuwenden (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB)

Der mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelte Kompensationsfaktor 0,3 ergibt folgende Ausgleichsflächen:

- Flurnummer 99, Teilfläche Nord (Feld B1):  
 $976 \text{ m}^2 \text{ [Teilfläche]} \times 0,3 \text{ [Komp.-f.]} = 293 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$
- Flurnummer 99, Teilfläche Süd (Feld B1):  
 $597 \text{ m}^2 \text{ [Teilfläche]} \times 0,3 \text{ [Komp.-f.]} = 179 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$
- Flurnummer 107 (Feld B1):  
 $772 \text{ m}^2 \text{ [Teilfläche]} \times 0,3 \text{ [Komp.-f.]} = 232 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$
- Flurnummer 110 (Feld B1):  
 $873 \text{ m}^2 \text{ [Teilfläche]} \times 0,3 \text{ [Komp.-f.]} = 262 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$

Der Ausgleich für die Teilflächen der Grundstücke 99; 107; 110 erfolgt auf dem jeweiligen Privatgrundstück am südwestlichen Rand der Teilflächen als Ortseingrünung. Für die Ausgleichsflächen wird unabhängig von der ermittelten Fläche eine Mindestbreite von 6m festgesetzt. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen hat spätestens bei Beanspruchung als Baugrundstück zu erfolgen.

Im Zuge der Ergänzungssatzung werden entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen. Je 300m<sup>2</sup> überbauter Fläche wird ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum gefordert.

Die Ausgleichsfläche fungiert als Eingrünung des neuen Dorf-/Ortsrandes. Sie ist als Hecke bzw. Obstbaumreihe (hochstämmig) auszubilden. Zur offenen Fläche ist eine Einzäunung untersagt. Für Wiesen innerhalb der Ausgleichsflächen ist eine 2-malige Mahd pro Jahr angesetzt. Gegenüber landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist für

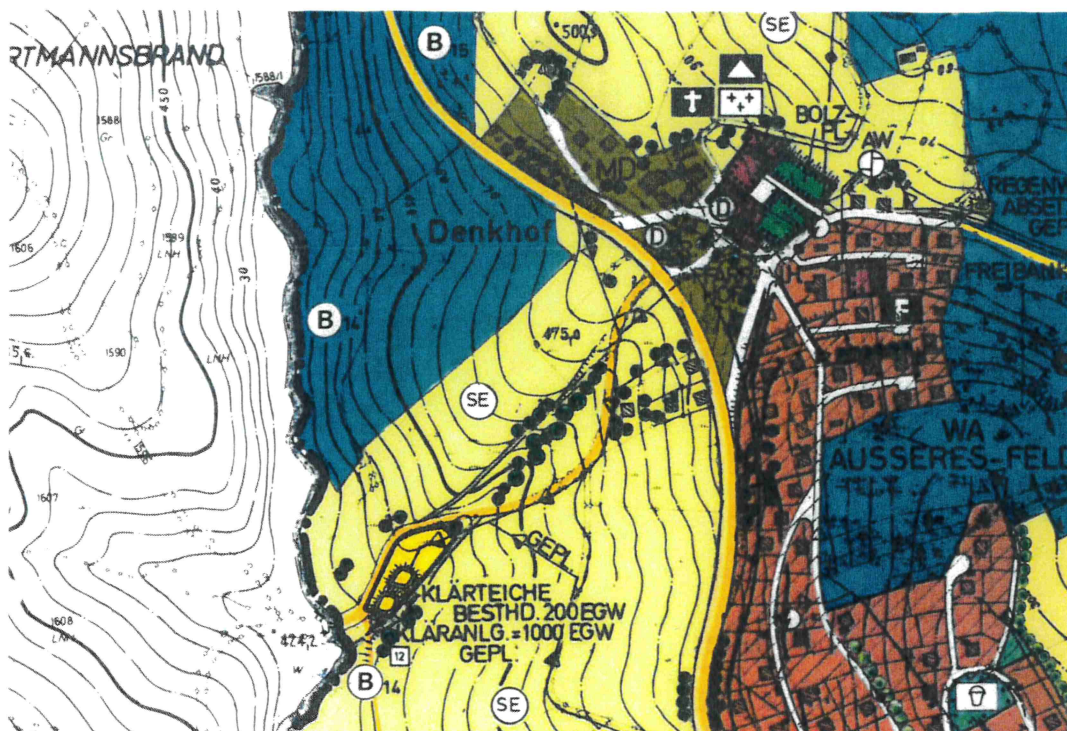
Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten. Für Gewächse bis 2m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen. Die Neupflanzungen sind in der, nach Anzeige der Nutzungsaufnahme, folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## 5. EMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld des Satzungsgebietes mit periodisch auftretenden Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen zu rechnen ist. 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 zu dulden. Die Bewirtschaftung der Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die beschriebenen Emissionen sind von künftigen Bauwerbern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

## 6. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der Flächennutzungsplan wird zeitnah in einem separaten Verfahren seitens der Gemeinde Büchlberg angepasst.