

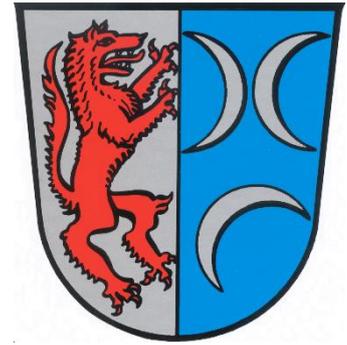
Teil 2 von 2: Begründung und Erläuterung zum

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Reitbergerfeld - Mitte

Gemeinde Büchlberg



Gemeinde	Büchlberg
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	02.11.2020
geändert	
Endfassung	

Planung:

.....
Ulrike Kreamsreiter

Dipl.-Ing.(FH) Architektin, Stadtplanerin

Marterberg 8

94474 Vilshofen an der Donau

08548-912685 u.kreamsreiter@gmx.de

I. Gegenstand der Planung, bestehende Rechtsverhältnisse

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Das Flurstück 2397 Gem. Leoprechting stellte bisher ein unterausgenutztes Grundstück in der Nähe des Zentrums von Büchlberg dar. Die südliche Teilfläche mit einer Größe von ca. 4.400 m² konnte im letzten Jahr von einem Investor erworben werden; das Grundstück wurde anschließend geteilt. Nun soll auf der durch Abmessung neu entstandenen Fl.Nr. 2397/1 eine behutsame Nachverdichtung erfolgen. In der Gemeinde Büchlberg besteht, wie auch in vielen anderen Gemeinden im Landkreis, ein großer Bedarf an Wohnungen. Um auch der demographischen Entwicklung in der Gemeinde Rechnung zu tragen, werden die nun geplanten 28 Wohnungen barrierefrei ausgebildet und sind damit bestens für betreutes Wohnen geeignet.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen dafür sind:

- Der Bebauungsplan dient dem Zweck der Nachverdichtung.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4.400 m². Die zulässige GRZ beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 20.000 m².
- Es wird keine Zulassung von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im Verfahren ist gem. § 13a Abs. 3 BauGB örtlich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Bewertung in einem Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt (Abb. 1). Der Gebietscharakter bleibt bei der Aufstellung des Bebauungsplans erhalten.

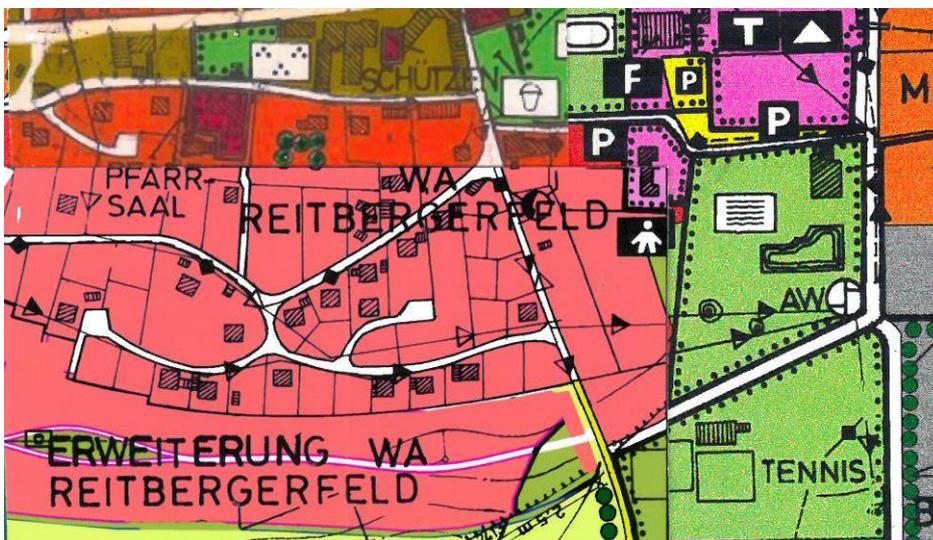


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP M 1:5000

4. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Deckblatts umfasst die Fl.Nr. 2397/1 (ca. 4.400 m²) sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 2141 (ca. 50 m²), beides Gemarkung Leoprechting.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden: Fl.Nr. 2397 -Gem. Leoprechting- (Ulrichsheimstr. 7)

Im Osten: Fl.Nr. 2141 -Gem. Leoprechting- (Fasanenweg 8)

Im Süden: Fl.Nrn. 2410 und 2410/3 -Gem. Leoprechting- (Fasanenweg)

Im Westen: Fl.Nrn. 2398, 2398/1, 2399/3 und 2398/3 -Gem. Leoprechting- (Reitbergstr. 15, Ulrichsheimstr. 9 und 11 und Heimweg 5)

Die Fläche ist derzeit unbebaut und weist eine starke Hanglage auf. Die bestehende Wiese wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Baumbestand ist nicht vorhanden (sh. Luftbild Abb. 2).

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist durch öffentliche Anlagen gewährleistet. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Trennsystem. Der gemeindliche Schmutz- und Regenwasserkanal verläuft entlang der Westgrenze des Grundstücks. Hinsichtlich der Zufahrtmöglichkeiten ist das Grundstück durch die südlich angrenzende Gemeindestraße „Fasanenweg“ vollständig erschlossen. Alle weiteren Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Breitband) sind ebenfalls vorhanden.



Abb. 2: Luftbild mit Flurkarte (ohne Maßstab)

II. Inhalt der Planung

1. Konzept

Zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ist geplant, das zentrumsnahe und bisher unterausgenutzte Grundstück einer verdichteten Bebauung mit insgesamt vier für betreutes Wohnen geeigneten Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Der geplante Gebäudetyp passt sich der Hanglage an.

Die Verkehrserschließung erfolgt über private Zufahrten die Gemeindestraße „Fasanenweg“. Um bei Breite und Neigung der nördlichen Zufahrt ein auch für Rettungsfahrzeuge (Rettungswagen, Feuerwehr) geeignetes Maß zu erreichen, wurde eine Teilfläche der Fl.Nr. 2141 Gem. Leoprechting hinzuerworben.

Der Stellplatzschlüssel wird entsprechend der künftigen Nutzung für das Plangebiet definiert und auf die Wohnungsgrößen abgestimmt. Es werden 2 Sammelanlagen für Stellplätze und/oder Carports bzw. Garagen parallel zur Hangneigung angelegt. Zusätzlich sollen (Besucher-)Stellplätze entlang des Fasanenwegs entstehen. In diesem Bereich ist auch eine Gemeinschaftsanlage der drei nördlichen Häuser für die Bereitstellung der Abfallbehälter zur Entleerung vorgesehen.

Über Gehwege soll eine fußläufige Verbindung zum Ulrichsheimgrundstück (Fl.Nr. 2399/3 Gem. Leoprechting) und damit in Richtung Marktplatz zu den nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden.

Evtl. durch die Hanglage anfallendes Oberflächenwasser des nördlichen Grundstücksteils wird über eine Kiessickerschicht und eine Drainageleitung am geplanten Fußweg entlang der Nordgrenze des Plangebietes gesammelt und geordnet dem gemeindlichen Oberflächenwasserkanal im Westen des Plangebiets zugeführt.

2. Festsetzungen

Die zulässige GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Der Topographie angepasst wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf UG + II mit zugehöriger Wandhöhe festgelegt (insgesamt 3 Vollgeschosse).

Um die vorgenannte verdichtete Bebauung zu ermöglichen, werden für Hauptgebäude abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt. Die ausreichende Besonnung und Belüftung wird dadurch nicht beeinträchtigt (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 HS 2 BayBO).

Der gemeindliche Kanal wird durch Festsetzung einer Schutzzone von 4 m Breite an der Westgrenze gesichert. Eine Überbauung mit Gebäuden wird dabei ausgeschlossen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die befestigten Flächen –ausgenommen die privaten Zufahrtsstraßen – wassergebunden zu erfolgen haben.

III. Bewertung der Auswirkungen

1. Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Zur Bebauung wird eine Fläche herangezogen, die durch die bisher intensiv landwirtschaftliche Nutzung eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat. Die Schließung dieser innerörtlichen Baulücke trägt dem Gebot der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB sowie dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Befestigte Flächen werden auf die notwendige Ausdehnung beschränkt. Die Befestigung erfolgt soweit wie möglich wassergebunden. Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden (sh. textliche Festsetzungen und Hinweise).

Die Bebauung soll durchgrünt werden. Zu erhaltender Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eine höchstmögliche Anpassung der Bebauung an den vorhandenen Geländeverlauf minimiert.

2. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Schaffung von für betreutes Wohnen geeigneten Wohnungen wird für die ältere Bevölkerung in Büchlberg langfristig voraussichtlich positive Auswirkungen nach sich ziehen.

Für die Gemeinde:

Planung

.....

.....

Josef Hasenöhrl, Bürgermeister

U. Kremsreiter, Stadtplanerin