



GEMEINDE BÜCHLBERG

Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KAMMERWETZDORF“ 1. Änderung - Satzung

Vorentwurf: 11.08.2020
Entwurf: 02.03.2021
Endausfertigung: 01.07.2021

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

e-mail: info@thomasschmied.de
web: www.thomasschmied.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 „Kammerwetzdorf“.



Übersicht Maßstab 1 : 5000

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden die Flächen der Flurstücke 1687/4, 1687/6 und 1693/Tfl. Gemarkung Donauwetzdorf, einbezogen. Im Gegenzug wird der Geltungsbereich auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1666/4 zurückgenommen. Der Lageplan vom 26.02.2021 ist Bestandteil der Satzung. Die derzeit gültige Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Kammerwetzdorf trägt das Datum vom 15.12.1999.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (BauGB); die nähere Umgebung entspricht einem MD gemäß § 5 BauNVO. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für die Erweiterungsfläche für den in § 1 dieser „1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ festgesetzten Geltungsbereich werden gemäß § 34 Abs. 5, Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen:

1. **Bauweise:**

1.1 **Maß der Baulichen Nutzung:**

- Grundflächenzahl GRZ max. 0,35
- Geschossflächenzahl GFZ max. 0,7
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

1.2 **Gestaltung:**

- Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche; Einzelgröße max. 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang min. 2,0 m.

§ 4 Ver-/Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg gewährleistet.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal entsorgt werden.

Das Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der Baugrundstücke zu versickern.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte ist zulässig, wenn eine flächige Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerung in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch

Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TREN GW, DWA-A 138 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15% der zu entwässernden Fläche benötigt.
- Nach Frostperioden können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Versorgung mit Löschwasser:

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasservolumens ist beim Bauantrag nachzuweisen.

§ 5

Eingriffsregelung und Naturschutz

Ortseingrünung

Die Ortseingrünung ist der Bauherr/in des jeweiligen Flurstückes zuständig und hat diese spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen und der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Für Sträucher der Ortseingrünung sind hinsichtlich Pflanzqualität 2xv zu verwenden und mindestens 2-3 reihig anzupflanzen oder im Dreiecksverbund anzuordnen. Pflanzabstand ist max. 1,5 mx1,5 m auszuführen. Der unmittelbare Umgriff der Pflanzungen (ca. 50cm Radius) ist in den ersten 4 Jahren ab Pflanzung einmal jährlich, frühestens im Juli auszumähen. Ein Wildverbiss-Schutzzaun ist anzubringen und für 5 Jahre instandzuhalten, sowie nach 7 Jahren selbstständig zu entfernen.

Gehölzausfälle sind umgehend in entsprechender Qualität und Quantität zu ersetzen. Die Pflanzung von Thuja und anderer fremdländischer und/oder in der Giftliste befindlichen Pflanzenarten ist zu unterlassen.

Geplante Ausgleichsflächen

Der Ausgleich für die Grundstücke mit Flur-Nr. 1687/4 und 1687/6 wird außerhalb des Baugrundstückes auf einem Waldgrundstück mit Flur-Nr. 1695 in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Ortsrandes erbracht. Bei dem Waldgrundstück handelt es sich um eine 3.650 m² große Fläche die ca. zu 2/3 mit Laubwald und zu 1/3 mit Fichtenwald bestanden ist. Die Fichtenfläche wurde durch Sturm Kalle und dem Borkenkäfer entwaldet, ist jetzt kahl und steht zur Aufforstung an. Diese Fläche soll zu einer naturnahen Laubwaldfläche entwickelt werden.

Für die Entwicklung der Ausgleichsfläche wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit dem Forstamt eine Entwicklung zu einer Buchenmischgesellschaft vorgesehen, bestehend aus 100 % Laubgehölzen, Buche, Eiche und Vogelbeeren wie im angrenzenden Bestand. Für die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldes wird die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen. Totholz und Wurzeln verbleiben auf der Fläche und werden nicht entfernt. Der in Teilbereichen bereits vorhandene Birkenaufwuchs als Anfangsstadium der Sukzession bleibt erhalten. Zur Pflege und Entwicklung der Fläche ist das Entfernen von Neophyten wie Springkraut und Knöterich dringend erforderlich. Dazu werden zwei Pflegegänge pro Jahr festgesetzt, wobei der erste Pflegegang bereits im Frühjahr stattfinden soll. Bei starkem Aufkommen des Knöterichs sind mehrere Pflegegänge pro

Jahr erforderlich. Der Aufwuchs von Robinie und Fichte ist ebenfalls regelmäßig zu kontrollieren und gegebenenfalls zu entfernen.

Der empfohlene Laubholzanteil für Wirtschaftswälder liegt nach Auskunft des zuständigen Försters bei ca. 35 %. Wird eine Laubwaldgesellschaft mit 100 % Laubgehölzen entwickelt beträgt die Differenz zum Standardwirtschaftswald 65 % Laubholzanteil. Der Anerkennungsfaktor liegt somit bei 0,65. Für eine errechnete Ausgleichsfläche von 660,00 m² ist somit eine reale Fläche von gerundet 1.015,00 m² herzustellen ($660,00 : 0,65 = 1.015,00 \text{ m}^2$) Für die Ausgleichsfläche ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Der Ausgleich für das Grundstück Flur-Nr. 1693 Tfl. wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1693 entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze erbracht. Hier wird die Pflanzung einer Feldhecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft im Anschluss an das bestehende Feldgehölz entlang des Bachlaufes vorgesehen. Die Entwicklung einer Feldhecke auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche kann mit dem Anerkennungsfaktor 1.0 in die Bilanz eingebracht werden. Die errechnete Ausgleichsfläche für das Grundstück Flur-Nr. 1693 Tfl. umfasst 350,00 m². Auch hierfür ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern einzutragen.

Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt sein.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Landwirtschaft/angrenzende Nutzungen:

In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit, von der Landwirtschaft (keine Tierhaltung) ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten, gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

Verfahrensvermerke zur „Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Kammerwetzdorf“

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung vom 26.02.2020 die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 am Verfahren beteiligt.

3. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2020 bis 26.11.2020 am Verfahren beteiligt.

4. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 11.06.2021 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

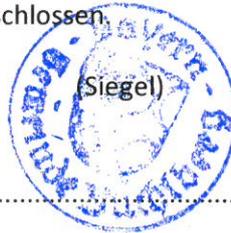
5. Behördenbeteiligung

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.05.2021 bis 11.06.2020 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss vom 01.07.2021 die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Kammerwetzdorf“ in der Fassung vom 01.07.2021 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 02.07.2021



.....
Hasenöhrle

Josef Hasenöhrle
1. Bürgermeister

7. Ausfertigung

Die Satzung wurde am 12.07.2021 ausgefertigt.

Büchlberg, den



.....
Hasenöhrle

Josef Hasenöhrle
1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Büchlberg, den 13.07.2021



.....
Hasenöhrle

Josef Hasenöhrle
1. Bürgermeister