

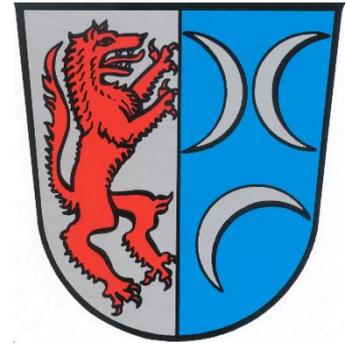
Teil 2 von 2: Begründung und Erläuterung zum

BEBAUUNGSPLAN

der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Reitbergerfeld - Mitte

Gemeinde Büchlberg



Gemeinde	Büchlberg
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Entwurf	02.11.2020
geändert	20.05.2021
Endfassung	28.10.2021

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 die durch Abmessung neu entstandenen Fl.Nr. 2397/1 bebaut werden. In der Gemeinde Büchlberg besteht, wie auch in vielen anderen Gemeinden im Landkreis, ein großer Bedarf an Wohnungen. Um 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. Dabei soll die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung nicht gestört und die Nachverdichtung so behutsam wie möglich erfolgen. Aus diesem Grund wird nicht auf den für diesen Zweck üblichen Geschosswohnungsbau zurückgegriffen, sondern eine Bebauung mit Einzelhäusern gewählt (sh. auch Punkt 4.3. dieser Begründung).

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.

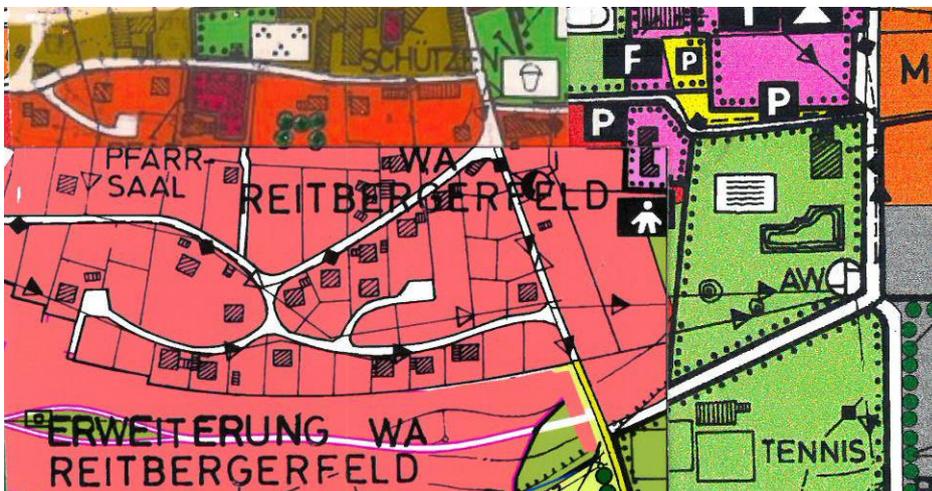


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP M 1:5000

4. Bestandsaufnahme

4.1. Beschreibung des Grundstücks mit derzeitiger Nutzung

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).



Abb. 2: Luftbild mit Flurkarte (ohne Maßstab)

4.2 Bestehende Erschließungsanlagen

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.

4.2. Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung

In der Umgebung sind fast ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Die Zahl der Vollgeschosse schwankt dabei zwischen zwei Vollgeschossen (Bauweise EG + OG) – wobei hier meist durch Anlage von Aufschüttungen und Stützmauern eine künstliche Ebene hergestellt wurde, um auf ein Untergeschoss verzichten zu können (sh. Abb. 3 und 4) - und drei Vollgeschossen bei Bauweise UG, EG und OG oder UG, EG und ausgebauter DG (sh. Abb. 5 bis 9). Die vorhandenen Wandhöhen **ab Urgelände** liegen dabei zwischen ca. 9 bis 10 m (Abb. 3 bis 6) und ca. 8 bis 9 m (Abb. 7 bis 9).



Abb. 3 und 3 a: Nachbargebäude mit Stützwänden Fasanenweg 8



Abb. 4 und 4 a: Nachbargebäude Fasanenweg 11 (gegenüberliegend)



Abb. 5: Ulrichsheimstr. 11



Abb. 6: Ulrichsheimstr. 9



Abb. 7: Fasanenweg 2



Abb. 8: Fasanenweg 4



Abb. 9: Weihergasse 1

Der Bereich der parallel zur Ulrichsheimstraße verlaufenden Hutthurer Straße im in unmittelbarer Nähe gelegenen Zentrum von Büchlberg ist geprägt von dreigeschossigen Bauten (Abb. 10 und 11).



Abb. 10 und 11: Gebäude entlang der Hutthurer Straße

Im Schwarzplan wird deutlich, dass die geplante Bebauung bzgl. der überbauten Flächen ein Mittelmaß der Umgebung darstellt (Abb. 12).

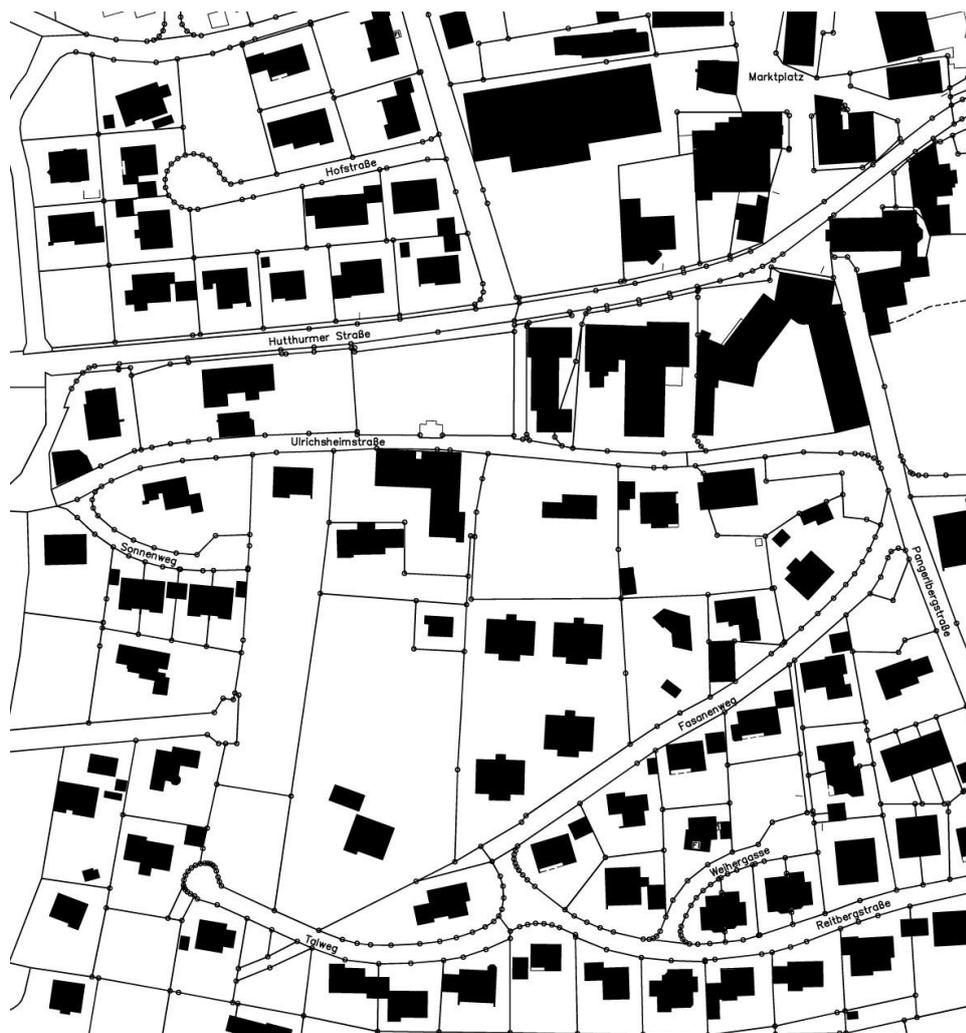


Abb. 12: Schwarzplan (ohne Maßstab)

II. Inhalt der Planung

1. Konzept

Zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum ist geplant, das zentrumsnahe und bisher unterausgenutzte Grundstück einer Bebauung mit insgesamt vier für betreutes Wohnen geeigneten Mehrfamilienhäusern zuzuführen. Der geplante Gebäudetyp passt sich durch Hangbauweise der Topographie an (sh. Geländeschemaschnitt Abb. 13).

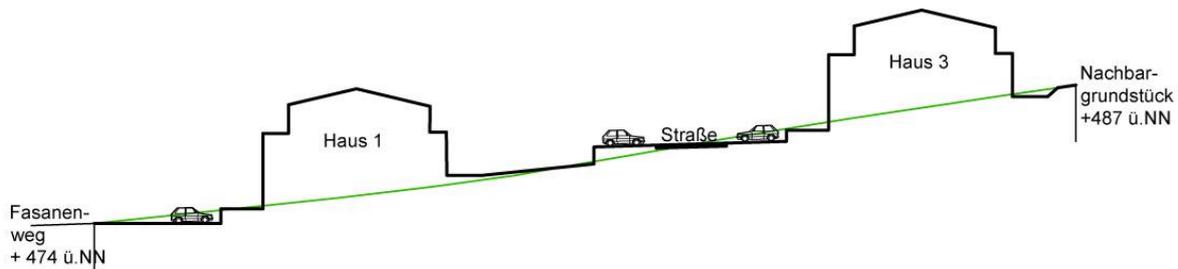


Abb. 13: Schemaschnitt mit geplanter Bebauung (grün = Urgelände)

Die maximale Wandhöhe von 9,50 m ab Urgelände orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Die Verkehrserschließung der Häuser 2 bis 4 erfolgt über eine zunächst private Zufahrtsstraße, die für Begegnungsverkehr ausgebaut wird und an der ein Fußweg entlangführt. Abgeschlossen wird diese Straße derzeit mit einer Wendeanlage für Pkws. Damit die Steigung dieser Zufahrt ein auch für Rettungsfahrzeuge (Rettungswagen, Feuerwehr) geeignetes Maß erreicht, wurde eine Teilfläche der Fl.Nr. 2141 Gem. Leoprechting hinzuerworben. Die Gemeinde Büchlberg plant längerfristig, mit dieser Straße auch das westlich des Plangebiets gelegene Grundstück zu erschließen. Es wird deshalb über einen Erschließungsvertrag geregelt, dass sie zukünftig in die gemeindliche Baulast übertragen wird.

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 derzeit 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.

Ein Sickersversuch wurde durchgeführt (Umwelttechnischer Bericht Nr. 3210353 IFB Eigenschenk GmbH). Dieser ergab, dass eine Versickerung in die vorhandene Bodenstruktur gerade noch möglich ist, also eine breitflächige Versickerung keine verlässliche Oberflächenwasserableitung darstellt. Die Entwässerung der Erschließungsstraße wird nach Vorgabe des Erschließungsvertrags geplant und an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen. Dabei werden Rückhaltungsanlagen vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in den öffentlichen Kanal ableiten.

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

2. Festsetzungen

Die zulässige GRZ wird auf 0,4 festgesetzt. Der Topographie und der Umgebung (vgl. Punkt I.4.2.) angepasst wird Hangbauweise angewendet, wobei die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf UG + II mit zugehöriger Wandhöhe festgelegt wird (insgesamt 3 Vollgeschosse). Die Zahl der Wohnungen wird auf 7 pro Einzelhaus beschränkt.

Die Anzahl der Stellplätze wird nicht wie der in der Anlage zur GaStellV vorgesehenen 0,2 Stück/Wohnung für Gebäude mit Altenwohnungen (Punkt 1.3) festgesetzt, sondern mit einem nach Wohnungsgrößen gestaffelten, für Mehrfamilienhäuser üblichen Stellplatzschlüssel (> 1 Stp./Wohnung – unabhängig von der Wohnungsgröße - lt. Punkt 1.2 der Anlage zur GaStellV).

Der gemeindliche Kanal wird durch Festsetzung einer Schutzzone von 4 m Breite an der Westgrenze gesichert. Zu deren Sicherung wird eine Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Büchlberg in das Grundbuch der Fl.Nr. 2397/1 Gem. Leoprechting eingetragen. Eine Überbauung mit Gebäuden wird dabei ausgeschlossen.

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

Um sogenannte „Schottergärten“ zu vermeiden, wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

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 ist zu sammeln (Brauchwasservorrat) und/oder über geeignete Rückhaltevorrichtungen gedrosselt dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Bebauung soll soweit möglich 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.