Gemeinde Büchlberg

Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22

Gemeinde	Büchlberg
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Fassung vom	15.12.2022
geändert	
Endfassung	

INHALT:

A. Verfahrensvermerke
B. Begründung
C. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen
D. Plandarstellungen

Planfertiger:

Ulrike Kremsreiter
Architektin, Stadtplanerin

A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 15.12.2022 die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i. d. F. vom 15.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ……. bis …….. beteiligt.

3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i. d. F. vom 15.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von …….. bis …….. öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am …… ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom …… die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 i. d. F. vom …… als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Büchlberg, den .....

(Siegel) Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 wurde am ……..gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 ist damit wirksam. Das Deckblatt wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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.

Büchlberg, den .....

(Siegel) Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Bundesregierung will trotz aller derzeitigen Probleme am Bau durch Lieferschwierigkeiten und hohe Energiepreise ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich nicht aufgeben, obwohl die Zahl im letzten Jahr auf unter 300.000 gesunken ist. Der Bundeskanzler und die Bundesbauministerin haben in diesen Tagen ausdrücklich klargemacht, dass sich am Bedarf für bezahlbaren Wohnraum nichts geändert habe und dessen Deckung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt von größter Bedeutung sei.[1]

Inflation und Lieferengpässe haben den Bauboom in Deutschland gestoppt: Im Jahr 2022 ging erstmals seit vielen Jahren das reale Bauvolumen zurück, und zwar um rund zwei Prozent. Auch in diesem Jahr sind ähnliche Rückgänge zu erwarten. Erst 2024 wird das Bauvolumen inflationsbereinigt wieder im Plus landen. Vor allem der Wohnungsbau ist überproportional von den Rückgängen betroffen. Dies ergeben die aktuellen Berechnungen des Bauvolumens, die jährlich vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) erstellt werden.[2]

Auch in der Gemeinde Büchlberg besteht Bedarf an Wohnraum. Mit der vorliegenden Planung soll zum Einen ein unterausgenutztes Grundstück nachverdichtet werden und zum Anderen ein unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzendes Grundstück überplant werden.

2. Grundzüge der Planung

2.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 2065/1 und 2064/2 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 2240/26 der Gemarkung Leoprechting mit einer Fläche von insgesamt 2.500 m². Die derzeitige Straßen- und Hausnmmernbezeichnung lautet „Dr.-Gantenberg-Str. 7“.

Das Gelände ist topographisch bewegt. Die Höhendifferenz beträgt von Süd bis Nord ca. 5 m. Der leichte Hang neigt sich von Süd-Ost nach Nord-West.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:
- nördlich durch eine Grünfläche (Fl.Nr. 2063 und TF 2240/26 Gem. Leoprechting)
- westlich und östlich durch bebaute Einfamilienhausgrundstücke
- südlich durch die Dr.-Gantenberg-Straße (Ortsstraße)

[1] Quelle: Handelsblatt, Bericht v. 12.10.2022
2 Quelle: architekturblatt.de; Pressemitteilung: Bundesregierung muss Ziele im Wohnungsbau neu ausrichten v. 11.01.2023

2.2. Beschreibung des Planungskonzepts

Das Grundstück Dr.-Gantenberg-Str. 7 ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das nur ca. die Hälfte der Grundstücksfläche einnimmt. Diese Baulücke soll mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus geschlossen werden. Dazu wird ein zusätzliches Baufenster auf der Westseite des Grundstücks angelegt; das zuletzt im Deckblatt Nr. 19 dargestellte östliche Baufenster des Bestandes wird an dieser Stelle entsprechend zurückgenommen. Zur Erschließung des Grundstücks in zweiter Reihe (Fl.Nr. 2064/2 Gem. Leoprechting) wird eine öffentliche Zufahrt errichtet, die im Norden des Geltungsbereichs mit einer Wendeanlage für Pkws abschließt. Damit ist die (bisher nicht geregelte) Zufahrt zu den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 2240/26 und 2240/8 Gem. Leoprechting gesichert.

Auf dem nördlichen Grundstück soll in Anlehnung an den Geschosswohnungsbau auf der Fl.Nr. 2053/3 und 2053/1 Gem. Leoprechting der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Um auf dem tiefer liegenden Grundstück bezüglich Kubatur und Nutzungsdichte einen maßvollen Übergang zu den Gebäuden an der Dr.-Gantenberg-Straße herzustellen, wird die Anzahl der Vollgeschosse auf drei und die max. Anzahl der Wohnungen auf sechs begrenzt.

Da die vorgenannten gemeindeeigenen Grundstücke in das Ökokonto der Gemeinde Büchlberg eingebucht sind, hat vor Rechtskraft des Deckblatts die Herausnahme des für die Zufahrt verwendenden Teilbereichs der Fl.Nr. 2240/6 Gem. Leoprechting zu erfolgen.

2.3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Um die im Planungskonzept beschriebenen Ziele zu erreichen, werden die bestehenden Festsetzungen in geringem Umfang neu gefasst bzw. ergänzt.

3. Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 soll im beschleunigten Verfahren erfolgen, da sie die Zwecke der §§ 13 a und 13 b BauGB erfüllt.

Auf dem südlichen Grundstück (Fl.Nr. 2065/1 Gem. Leoprechting) ist durch die Lückenfüllung eine Maßnahme der Nachverdichtung geplant (vgl. § 13 a BauGB).
Auf dem nördlichen Grundstück (Fl.Nr. 2064/2 Gem. Leoprechting) wird durch die Planung eine Wohnnutzung auf einer Fläche begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschliesst (vgl. § 13 b BauGB).

Auch die weiteren Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 2.500 m², die bestehende wie auch geplante GRZ liegt bei 0,4. Die Grundfläche im Sinne des § § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt damit weniger als 10.000 m².
Da sich kein FFH-Gebiet im näheren Umkreis befindet, bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §§ 13a und 13b BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan (LEP)[3]

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die Nachverdichtung der bereits im Innenbereich liegenden unterausgenutzten Grundstücke sowie die Entwicklung unmittelbar daran angrenzender und im vorliegenden Fall zentraler Grundstücke entspricht dem Ziel 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

4.2. Regionalplan Donau-Wald[4]

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen (Grundsatz 1.1). Das vorgesehene Planungskonzept bindet die geplanten Gebäude schonend in die Landschaft ein (Grundsatz 1.3).

4.3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg stellt für des südlichen Bereich des Plangebiets Plangebiet ein Mischgebiet (MI) dar. Dies bleibt unverändert bestehen.
Die nördliche Parzelle ist derzeit als Grünfläche dargestellt. Diese soll in das östlich und westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) einbezogen werden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan deshalb im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchlberg

---

[3] Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)Stand 01.01.2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
[4] Quelle: Regionalplan Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019, Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Abb. 2: Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1. Straßenerschließung

Das Grundstück Dr.-Gantenberg-Str. 7 ist durch die Ortsstraße Dr.-Gantenberg-Straße erschlossen. Zur Erschließung des Grundstücks in zweiter Reihe (Fl.Nr. 2064/2 Gem. Leoprechting) wird eine öffentliche Zufahrt errichtet, die im Norden des Geltungsbereichs mit einer Wendeanlage für Pkws abschließt. Damit ist die (bisher nicht geregelte) Zufahrt zu den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 2240/26 und 2240/8 Gem. Leoprechting gesichert.

5.2. Kinderspielplatz

Bei Fertigstellung des Mehrfamilienhauses ist im Norden des Grundstücks ein privater Kleinkinderspielplatz anzulegen (sh. Ergänzung zu den Planzeichen Punkt 9.6.). Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich in der angrenzenden Salzbergsiedlung (Tannenweg/Fichtenweg).

5.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

5.4. Entwässerung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal im Freispiegel abgeleitet.

Um den Anfall von Oberflächenwasser so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass die Befestigung von Flächen wasserdurchlässig zu erfolgen hat. Weiterhin wird festgesetzt, dass Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen gesammelt (Brauchwasservorrat) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden soll (sh. ergänzende Festsetzung 0.8.). Lediglich der Überlauf der Rückhaltungen darf in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

5.5. Versorgungsleitungen

Im überplanten Bereich befinden sich von Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.
Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

5.6. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems. Die Abfallbehälter sind an die Dr.-Gantenberg-Straße zu verbringen.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

6.1. Emissionen/Immissionen

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus Dr.-Gantenberg-Str. 7 beherbergt im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung. Die Öffnungszeiten beschränken sich auf 5 Wochentage zur Tageszeit bis max. 23.00 Uhr.
Da Parkplätze und Eingangsbereich nach Süden und die vorhandene Freischankfläche (Terrasse) nach Osten hin ausgerichtet ist, kann davon ausgegangen werden, dass die künftige Bebauung den Bestand des Betriebs nicht beeinträchigt.

Beeinträchtigungen des Umfelds durch Lärm und Staub während der Bauphase sind unvermeidbar und werden soweit möglich begrenzt.

6.2. Denkmalpflege

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Geltungsbereich oder in dessen Nähe.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3. Umwelt, Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. 13 b BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls grundsätzlich nicht erforderlich.

Da sich kein FFH-Gebiet im näheren Umkreis befindet, bestehen keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Nachteilige Auswirkungen für Umwelt, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

C. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen

1. Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ (Die weiteren textlichen Festsetzungen behalten Gültigkeit!)

Punkt 0.31 Buchstabe B) wird wie folgt neu gefasst:
B) bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände – Erdgeschoss und 1 Obergeschoss oder Erdgeschoss und 2 Obergeschosse

Punkt 0.35 zu 2.1 wird wie folgt neu gefasst:
0.35 zu 2.1 zulässig 1 Vollgeschoss = Erdgeschoss
Dachform: Satteldach, Walmdach
Dachneigung: 15 – 33°
Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot oder anthrazit, Blecheindeckung
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuss mit max. 0,30 m bis OK Pfette (kein Dachgeschossausbau)
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: max. 4,0 m
Def. Wandhöhe: Oberkante Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand, an der Außenwand gemessen.

Punkt 0.36 zu 2.2 wird wie folgt neu gefasst:
0.36 zu 2.2 zulässig 3 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 15 - 33°
Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot oder anthrazit, Blecheindeckung
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: max. 9,50 m (Def. Wandhöhe wie Punkt 0.35 zu 2.1)

Punkt 0.4 Garagen und Nebengebäude wird wie folgt neu gefasst:
Punkt 0.4 zu 13.1 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude
Dachform: Satteldach 15 – 33°, Pultdach 7-14°, Flachdach 0 - 6°
Wandhöhe: max. 3,50 auf der Seite der Einfahrt (Def. Wandhöhe wie Punkt 0.35 zu 2.1)
Garagen können bei eingeschossiger Bauweise in das Hauptgebäude integriert werden. Es gelten dabei die festgesetzten Dachformen und die maximal festgesetzte Wandhöhe des Hauptgebäudes.

Die Beschreibung zur planlichen Festsetzung 2.2. wird wie folgt ergänzt:
max. 6 Wohnungen als Höchstgrenze

Folgende Festsetzung 0.8 wird ergänzt:
0.8 Oberflächenwasser:
Die Befestigung von privaten Belangsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge) hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser von Dächern und Belagsflächen ist zu sammeln (Zisternen oder Rigolen) und/oder in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abzuleiten und dort zu versickern. Lediglich der Überlauf der Rückhaltungen darf in den Mschwasserkanal

eingeleitet werden. Hierzu ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab mit Darstellung der Entwässerungseinrichtungen vorzulegen.

2. Änderungen/Ergänzungen der Planzeichen für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“
(Die weiteren Planzeichen behalten Gültigkeit!)

Die Planzeichen 13.1.1 bis 13.1.4 werden ersetzt durch die folgenden Planzeichen:

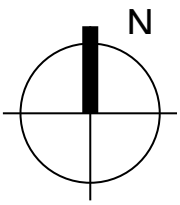
13.1. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

13.2. Zufahrt festgesetzt

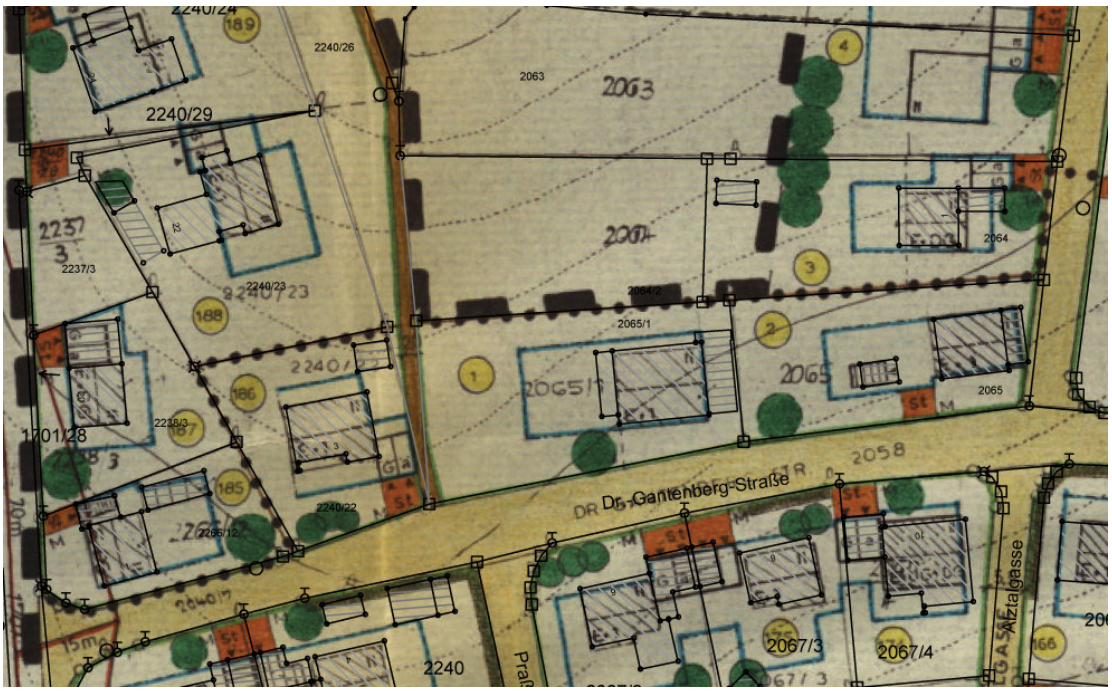
Die Planzeichen zu Punkt 9. Grünflächen werden wie folgt ergänzt:

9.6. Privater Kleinkinderspielplatz

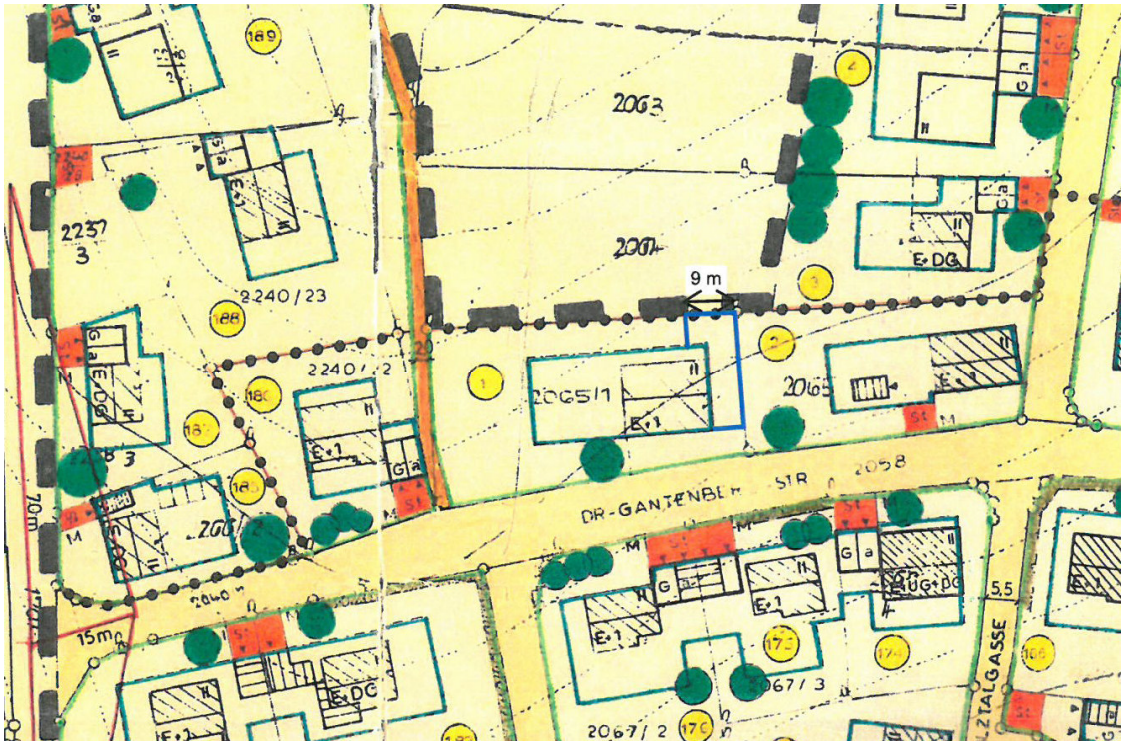
D. Plandarstellungen



1. Bebauungsplan Salzbergsiedlung (ursprüngliche Darstellung)



2. Bebauungsplan Salzbergsiedlung Deckblatt Nr. 19



3. Deckblatt Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“
   M 1:1000