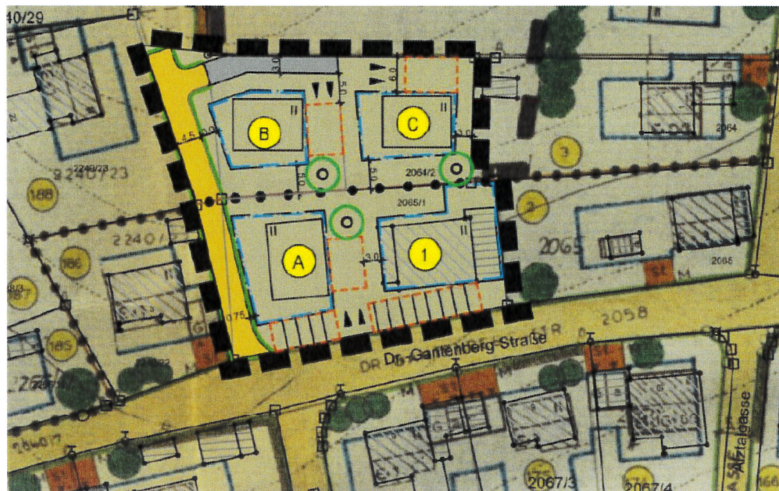


Änderung Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 22 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat am 25.07.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 22 beschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus dem Planentwurf vom 28.11.2024 und erstreckt sich auf die Grundstücke Flur-Nrn. 2065/1, 2064/2 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 2240/26 der Gemarkung Leoprechting.

Im vorhandenen Deckblatt wird die Baulücke an der Dr.-Gantenberg-Straße geschlossen und es wird ein Baufenster auf der Westseite des Grundstücks angelegt. Auf dem Grundstück in zweiter Reihe (Flur-Nr. 2064/2 -Gem. Leoprechting-) werden zwei weitere Baufenster für die Errichtung von zwei weiteren Wohnhäusern angelegt. Zur Erschließung des Grundstücks in zweiter Reihe wird eine öffentliche Zufahrt errichtet.



Die Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mittels Deckblatt Nr. 22 erfolgt gemeinsam mit der 13. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.11.2024 gebilligt.

Der vom Architekturbüro Kremsreiter, Vilshofen an der Donau ausgearbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.11.2024 kann in der Zeit vom

18.12.2024 - 31.01.2025

auf der Homepage der Gemeinde Büchlberg (www.buechlberg.de) unter der Rubrik „Rathaus & Politik“ -> „Bauamt“ -> „Aktuelle Bauleitplanverfahren“, sowie im zentralen Landesportal für Bauleitplanung in Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>) eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet besteht die Möglichkeit, die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Büchlberg, Bauamt, Zimmer-Nr. 6 während der allgemeinen Geschäftszeiten einzusehen. Gesonderte Termine außerhalb der Geschäftszeiten können vereinbart werden.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden (kasper@buechlberg.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg eingereicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass technische Normen, private Regelwerke und DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, im Rathaus kostenlos eingesehen werden können.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus:

- Immissionstechnischer Bericht (Schallgutachten), Stand 25.09.2024
Untersuchung der gewerblichen Schallimmissionen aus der Gaststätte Flur-Nr. 2065/1 -Gem. Leoprechting-
- Abwägung des Gemeinderates vom 28.11.2024 bzgl. der eingegangenen Stellungnahmen (§4 Abs. 1 BauGB)

➤ Umweltbericht, Stand 28.11.2024

Anlass, Ziel und Zweck der Planung mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Lärm, Erholung), Kultur und Sachgüter)

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

➤ Regierung von Niederbayern, 05.11.2024

- Hinweis auf die Ziele des LEP 3.2 (Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen) und LEP 3.3 (Anbindung neuer Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten)

➤ Landratsamt Passau, Bauwesen rechtlich, 07.11.2024

- Hinweis auf Überprüfung der getroffenen Annahmen im Gutachten bzgl. der Baugenehmigungen und gaststättenrechtlichen Erlaubnisse
- Empfehlung, dass die zulässigen Richtwerte auch in den Außenwohnbereichen einzuhalten sind
- Hinweis auf mögliche Konflikte aufgrund der Lage der Stellplätze
- Hinweis auf evtl. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde/Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen
- Weitere Hinweise bzgl. der Festsetzungen im Bebauungsplan, Nachweise der Schallschutzanforderungen in den Bauvorlagen und die Einsehbarkeit der im Gutachten verwendeten Regelwerke

➤ Landratsamt Passau, Städtebau, 08.11.2024

- Hinweis zu möglichen Problemen mit der GRZ

➤ Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 05.11.2024

- Hinweis bzgl. der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen
- Hinweis bzgl. der herauszunehmenden Fläche des gemeindlichen Ökokontos (Abbuchung / Meldung)
- Hinweis bzgl. der Meldung der abzubuchenden Ökokontofläche der Sparkasse (Darstellung und Meldung)

➤ Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz, 07.11.2024

- Hinweis über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzgl. der lt. Gutachten überschrittenen Orientierungswerte (DIN 18005) sowie der Immissionsrichtwerte TA Lärm

➤ Landratsamt Passau, SG 53 Wasserrecht, 08.10.2024 und 25.10.2024

- Hinweis auf Regelungen im BBodSchG

➤ Bayerischer Bauernverband, 05.11.2024

- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können. Ebenso ist ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSKVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über die Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Ortsüblich bekannt gemacht
durch Amtsblatt am 17.12.2024
und durch Anschlag an den
Amtstafeln.

Anschlag am 17.12.2024
Abnahme am 03.02.2025

Büchlberg, den 03.02.2025

Kasper, Verw.-fachwirt



Büchlberg, den 17.12.2024

GEMEINDE BÜCHLBERG

Hasenöhr

Hasenöhr

1. Bürgermeister