



Sitzung des Gemeinderates am 28.11.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

11.2 Bebauungsplan "Salzbergsiedlung", Deckblatt Nr. 22
Behandlung der Anregungen und Bedenken im Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Mit Schreiben bzw. per E-Mail vom 02.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Während der frühzeitigen Beteiligung sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen:

Name der abgebenden Behörde Datum und Aktenzeichen der Stellungnahme Stellungnahme	Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderates
Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Hr. Emmer, Sr. vom 07.11.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem vorgelegten Bebauungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 25.07.2024 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: 5. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 6. Rechtliche Beurteilung e. Wenn der im Flächennutzungsplan dargestellte Bolzplatz nicht vollständig und dauerhaft aufgegeben werden sollte, sollte er im Gutachten berücksichtigt werden f. Die Gemeinde sollte unbedingt prüfen, ob die Annahmen in dem Gutachten mit den für die Gaststätte erteilten Baugenehmigungen und gaststättenrechtlichen Erlaubnissen übereinstimmen g. In unserem ländlichem Raum empfehlen wir bei einer neu zulässigen Wohnbebauung nicht nur die zulässigen Richtwerte innerhalb der Gebäude, sondern auch in den Außenwohnbereichen (Garten) einzuhalten; hierzu findet sich im Gutachten keine Aussage h. Auch die Lage der 5 Stellplätze, die lt. Gutachten auch nach 22.30 Uhr (Ende der Öffnungszeiten) genutzt werden können, unmittelbar an der Baugrenze des neuen Wohngebäudes, scheint doch für künftige Konflikte geradezu prädestiniert zu sein i. Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass sie dieses neue Baurecht durch das Dbl. zulässt; sollte es später z. B. zu Schadenersatzansprüchen von Bewohnern kommen, richten sich diese gegen die Gemeinde; aus diesem Grund sollten die Belange zum Schallschutz ganz besonders sorgfältig geprüft werden; auf der noch sicheren Seite wäre die Gemeinde wohl mit aktiven Schallschutzmaßnahmen zwischen Parkplätzen/Gaststätte und den nächstgelegenen Wohnhäusern; eine dahingehende Beratung über entsprechende Möglichkeiten durch den Gutachter würden wir der Gemeinde empfehlen	e. Auf die Abwägung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 wird verwiesen. f. Die Angaben wurden von Seiten der Gemeinde bereits überprüft. g. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. h. Auf die Stellungnahme des SG Technischer Umweltschutz wird verwiesen. Zusätzlich wird die Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen wie folgt ergänzt: „Nach Bebauung der Parzelle A ist durch eine Beschilderung sicherzustellen, dass die südlich davon angeordneten Stellplätze nur bis max. 22 Uhr genutzt werden.“ i. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. j. Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden bereits in das Deckblatt übernommen.

j. Sollte nicht die Tabelle auf Seite 24 des Gutachtens in die Festsetzungen aufgenommen werden? k. Beim Nachweis von Schallschutzanforderungen in Bauvorlagen stellt sich immer die Frage, wie diese zu erfolgen haben, insbesondere bei der Genehmigungsfreistellung l. Aufgenommen werden sollte, dass die Abstandsflächen der BayBO gelten und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben werden m. Auf die Einsehbarkeit der im Gutachten verwendeten technischen Regelwerke wie z. B. DIN 18005 im Rathaus ist im Bebauungsplan und in allen Bekanntmachungen hinzuweisen Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.	k. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. l. Dies wird als Festsetzung 0.10 ergänzt. m. Der Hinweis wird im Deckblatt sowie in den Bekanntmachungen ergänzt.
Landratsamt Passau, Sachgebiet 72 Städtebau, Schreiben vom 08.11.2024 Mit Deckblatt Nr. 22 beabsichtigt die Gemeinde Büchlberg den bestehenden Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Salzbergsiedlung um vier Parzellen zu erweitern. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Erweiterungspläne. Folgende Punkte sollten jedoch noch berücksichtigt werden: 1) Die private Zufahrt sollte als solche mit einem Planzeichen oder einer Farbe gesondert gekennzeichnet werden. 2) Es wäre von Vorteil, wenn die einzelnen Baugrundstücke Parzellennummern bekämen. 3) Es wird darauf hingewiesen, dass es unter Umständen auf dem ein oder anderen Grundstück zu Problemen mit der Einhaltung der GRZ kommen kann.	Zu 1) die private Zufahrt wird als planlicher Hinweis ergänzt. Zu 2) Um nicht mit dem Ursprungsbebauungsplan in Konflikt zu kommen, werden die zusätzlichen Parzellen mit den Buchstaben A bis C bezeichnet. Zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.11.2024 Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, jedoch wurde der Planungsfaktor hinsichtlich der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen deutlich zu hoch eingestuft. Dieser würde sich durch zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. einem Verzicht auf tiergruppenschädliche Bauteile (sockellose Zäune), der Umsetzung von Gründächern oder einer Beschränkung der Außenbeleuchtung rechtfertigen. Nachdem durch die Planung ein gemeindliches Ökokonto reduziert werden soll, muss der unteren Naturschutzbehörde die entsprechende Flächengröße mitgeteilt werden. Die Meldung der Flächenreduktion an das Bayerische Landesamt für Umwelt hat über die Gemeinde zu erfolgen. Die Abbuchung vom Ökokonto der Sparkasse Passau ist planlich darzustellen und vor Satzungsbeschluss der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vorzulegen.	Die zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen werden ergänzt. Die Meldung erfolgt durch die Gemeinde an das LfU. Die Sparkasse Passau ist nur Dienstleister. Es wird darum gebeten, die Unterlagen zur Abbuchung vom Landschaftspflegeverband intern im LRA Passau anzufordern.
Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 07.11.2024 Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung Durch die neuen Parzellen rückt schutzbedürftiger Wohnraum näher an die bestehende Gaststätte auf Flur-Nr. 2065/1. Das vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können. Die bestehenden Parkplätze führen zu deutlichen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm und würden in ihrer Nutzung bei Nacht deutlich eingeschränkt werden. Die textlichen Festsetzungen erscheinen geeignet um eine Einschränkung des bestehenden Betriebes zu vermeiden.	Kenntnisnahme

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Schreiben vom 08.10.2024 Keine Einwendungen Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.	Kenntnisnahme
Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Schreiben vom 25.10.2024 Kein Wasserschutzgebiet bei den o. g. Flurnummern betroffen. Fragen der Wasserwirtschaft, des Grundwasserstandes, die Gefährdung die vom Grundwasser selbst ausgehen können oder Auswirkungen auf das Grundwasser (insbesondere die Grundwasserstände mit Gefährdung für die Bauleitplanung), der Ausschluss einer Grundwassergefährdung, die Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Bewirtschaftungsplanungen, sind durch schriftliche Anhörung des fachlich dafür zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, Detterstraße 20, 94469 Deggendorf von der Gemeinde als verantwortlichen Planungsträger und der Bauverwaltung zu ermitteln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchs. g) BauGB, vgl. § 48 WHG, § 82 und § 83 WHG, Art. 51 BayWG, Art. 63 Abs. 3 BayWG). Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft. Die Pflichtaufgabe zur öffentlichen Trinkwasserversorgung liegt bei der Gemeinde Büchlberg und wird in Büchlberg über den Wasserbeschaffungsverband (WBV) Büchlberg, Gummering 6, 94124 Büchlberg sichergestellt. Der WBV Büchlberg ist von der Gemeinde Büchlberg zur Bauleitplanung und zu Erschließungsfragen anzuhören.	Kenntnisnahme Der Wasserbeschaffungsverband Büchlberg wurde beteiligt.
Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 05.11.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 und der Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die wohnbauliche Weiterentwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Zu der Vorgängerplanung wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 18.08.2023 Stellung genommen. Die nun vorliegende Planung ist aus landesplanerischer Sicht nicht anders zu bewerten. <u>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</u> Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. <u>Bewertung der Planung</u> Wie in früheren Stellungnahmen schon dargestellt verfügt die Gemeinde an verschiedenen Standorten im Ortsgebiet noch über Bauflächenreserven, die im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung genutzt werden sollten, bevor neue Bauflächen ausgewiesen werden. Allerdings ist der Umfang der geplanten Erweiterung nach Norden sehr gering, so dass sie auch in Anbetracht des Umstandes, dass das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt noch den Erfordernissen der Raumordnung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen ist. Die Nachverdichtung wird begrüßt.	Kenntnisnahme

Bayerischer Bauernverband, E-Mail vom 05.11.2024 Sehr geehrte Damen und Herren, der Bayerische Bauernverband gibt als Träger öffentlicher Belange und Interessenvertreter der bayerischen Landwirte zur aktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans "Salzbergsiedlung", der Gemeinde Büchlberg, folgende Stellungnahme ab: Aus unserer Sicht bestehen ggü. dieser Planung keine Bedenken, sofern künftige Bauwerber schriftlich darüber informiert werden, dass landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen, auf dem Satzungsgebiet uneingeschränkt zu dulden sind. Diese Duldungsverpflichtung sollte auch in den Planungsunterlagen festgehalten werden. Wir bitten Sie, die o.g. Anmerkungen zu berücksichtigen!	Folgender Hinweis wird in das Deckblatt mit aufgenommen: „In der direkten Umgebung des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen. Daraus erfolgende Emissionen durch Lärm (auch am Wochenende), Staub, Gerüche, Insektenflug o.ä. sind dauerhaft zu dulden.“
Bayernwerk Netz GmbH, E-Mail vom 10.10.2024 gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In den betreffenden Flurnummern befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Den Verlauf der Leitungen haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan mit folgenden Farben markiert; Stromleitungen (blau) Gasleitungen (grün) Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, die Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren. Kabel Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Kabelplanungen Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenplänen der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.	Ein Hinweis auf die vorhandenen Leitungen sowie die Schutzzonen wird in das Deckblatt mit aufgenommen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Gasanlagen Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungssachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbauarbeiten, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Ansprechpartner ist das Kundencenter in Regen, Tel.: 09921-955-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unserer Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Für Strom- und Gasanlagen gilt: Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns 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. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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. Beachten Sie bitte 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. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.	
Wasserbeschaffungsverband Bühlberg E-Mail vom 30.10.2024 Die geplanten 3 Parzellen müssen über eine neue Versorgungsleitung vom Westring erschlossen werden. Die Kosten hierfür müssen vom Antragsteller übernommen werden. Hierüber ist eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Wasserbeschaffungsverband Bühlberg und dem Antragsteller zu schließen.	Vor dem Satzungsbeschluss ist der Gemeinde die Vereinbarung mit dem WBV Bühlberg vorzulegen

Weitere Anpassungen durch die Gemeinde Die textl. Festsetzungen sind bzgl. der erforderlichen Stellplätze noch zu ergänzen.	Die textl. Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: - Für Wohneinheiten > 50 m² werden 2 Stellplätze und für Wohneinheiten < 50 m² wird 1 Stellplatz festgesetzt.
Keine Einwendungen - Regionaler Planungsverband Donau-Wald E-Mail vom 05.11.2024 - Wasserwirtschaftsamt Deggendorf E-Mail vom 07.11.2024 - ZAW Donau-Wald E-Mail vom 11.10.2024 Keine Rückmeldung - Deutsche Telekom Technik GmbH - Bund Naturschutz - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von der am 02.10.2024 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen gemäß Sachverhalt vollumfänglich im Block zu.

Einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Bühlberg, 29.11.2024



Josef Hasenöhl

