



Sitzung des Gemeinderates am 28.11.2024

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

**10.2 Änderung Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 13
 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 gem. § 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
<p>Landratsamt Passau - Bauwesen rechtlich Hr. Emmer, Sr. vom 06.11.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem vorgelegten Flächennutzungsplandeckblattentwurf in der Fassung vom 25.07.2024 nehmen wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stellungnahme/n unserer Fachstelle/n, die sich zu der vorgenannten Planung geäußert hat/haben, liegt/en bei. 2. Der Geltungsbereich der Änderung liegt in keinem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, sodass es von der Unteren Wasserrechtsbehörde - Bereich „Überschwemmungsgebiete“ keine Bedenken gibt. 3. Die Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs wird umgehend nach Erhalt nachgereicht. 4. Rechtliche Beurteilung <ol style="list-style-type: none"> a. Ziffer 1 und Ziffer 2.1 der Begründung sollten nur die geplante Änderung des Flächennutzungsplans beschreiben b. In der Begründung ist auf die unmittelbar südlich angrenzende Gaststätte einzugehen, da gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 die wesentlichen Auswirkungen der Änderung darzulegen sind c. Angaben zur geplanten Erschließung fehlen d. Soll der geplante „BOLZPL“ noch errichtet werden? <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<ol style="list-style-type: none"> a. Ziffer 1. und 2. Der Begründung werden angepasst. b. In Ziffer 4.2. der Begründung (Schutzgut Mensch) wird bereits auf das angrenzende Restaurant eingegangen. c. Die Begründung wird um Aussagen zur Erschließung ergänzt. d. Der Bolzplatz wird an dieser Stelle aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entfernt.
<p>Landratsamt Passau, Abteilung 7 Städtebau,</p>	

<p>Schreiben vom 04.11.2024</p> <p>Die Gemeinde Büchlberg beabsichtigt eine Fläche mit einer Größe von rund 2.500 m², welche im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche/Bolzplatz dargestellt ist, in eine Wohngebietsfläche umzuwandeln. Zudem soll der Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 entsprechend geändert werden.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht soll generell eine Bebauung in zweiter Reihe verhindert werden. Die geringfügige Erweiterung der WA-Fläche ist jedoch angemessen und bedarfsgerecht. Die Fläche ist von der Lage her angebunden.</p> <p>In städtebaulicher Hinsicht bestehen daher gegen das Deckblatt keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.11.2024</p> <p>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde siehe TOP 11 (Bebauungsplanverfahren)</p>	<p>Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.</p>
<p>Landratsamt Passau, Technische Umweltschutz, Schreiben vom 07.11.2024</p> <p>Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung</p> <p>Durch die Änderung der Gebietscharakterisierung 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 des parallel laufenden Bebauungsplanes erscheinen geeignet um eine Einschränkung des bestehenden Betriebes zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Schreiben vom 08.10.2024</p> <p>Keine Einwendungen</p> <p>Keine Altlasten im betroffenen Bereich lt. ABuDIS bekannt.</p> <p>Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.</p> <p>Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Schreiben vom 25.10.2024</p> <p>Kein Wasserschutzgebiet bei den o. g. Flurnummern betroffen.</p> <p>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).</p> <p>Erschließungsfragen werden nicht von der unteren Wasserrechtsbehörde geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>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.</p>	<p>Der Wasserbeschaffungsverband Büchlberg wurde beteiligt.</p>
<p>Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 05.11.2024</p> <p>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.</p> <p>Zu der Vorgängerplanung (B-Plan) 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.</p> <p><u>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen und Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</u></p> <p>Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.</p> <p>Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p><u>Bewertung der Planung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bayerischer Bauernverband, E-Mail vom 05.11.2024</p> <p>Stellungnahme Bayerischer Bauernverband siehe TOP 11 (Bebauungsplanverfahren)</p>	<p>Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH, E-Mail vom 10.10.2024</p> <p>Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH siehe TOP 11 (Bebauungsplanverfahren)</p>	<p>Auf die Abwägung zur gleichlautenden Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird verwiesen.</p>
<p>Keine Einwendungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Keine Rückmeldung</p>	

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 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 Büchlberg, 29.11.2024

Josef Hasenöhl

Josef Hasenöhl

