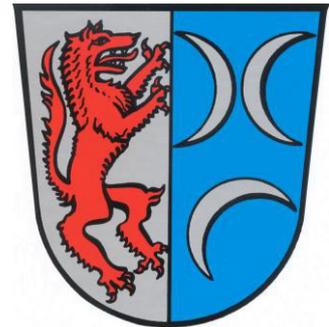


Gemeinde Büchlberg

Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22



Gemeinde	Büchlberg
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Vorentwurf	25.07.2024
Entwurf	28.11.2024
Endfassung	24.04.2025

INHALT:

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

Planfertiger:

Ulrike Kreamsreiter
Architektin, Stadtplanerin

Umweltbericht:

veit
Freiraum · Natur · Umwelt

Elke Veit
Landschaftsarchitektin ByAK

A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 25.07.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Salzbergsiedlung" mit Deckblatt Nr. 22 i. d. F. vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 18.09.2024 bis 18.10.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "Salzbergsiedlung" mit Deckblatt Nr. 22 i. d. F. v. 25.07.2024 hat in der Zeit vom 02.10.2024 bis 08.11.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i. d. F. vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2024 bis 17.02.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i. d. F. vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.12.2024 bis 31.01.2025 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht. Ort und Zeit der Auslegung sowie Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 17.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 i. d. F. vom 24.04.2025 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt

Büchlberg, den **08. JULI 2025**



(Siegel)

Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 wurde am **12. AUG. 2025** 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 **12. AUG. 2025**



(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 einerseits ein unterausgenutztes Grundstück nachverdichtet werden und andererseits ein unmittelbar an bestehende Bebauung angrenzendes Grundstück in einer an den Maßstab der umliegenden Bebauung angepassten Weise 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 Hausnummernbezeichnung lautet „Dr.-Gantenberg-Str. 7“.

Das Gelände ist topographisch bewegt. Die Höhendifferenz beträgt von Süd bis Nord ca. 3 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)

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 Wohnhaus 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.

¹ Quelle: Handelsblatt, Bericht v. 12.10.2022

² Quelle: architekturblatt.de; Pressemitteilung: Bundesregierung muss Ziele im Wohnungsbau neu ausrichten v. 11.01.2023

Das Baufenster rückt hier unter Ausnutzung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO bis 0,75 m an die künftige öffentliche Zufahrtsstraße zum Hinterliegergrundstück heran. Zusätzlich werden die für den Gastronomiebetrieb Dr.-Gantenberg-Str. 7 notwendigen 12 Stellplätze zur Straße hin dargestellt.

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 auch die (bisher nicht geregelte) Zufahrt zu den gemeindeeigenen Grundstücken Fl.Nr. 2240/26 und 2240/8 Gem. Leoprechting gesichert.

Hier sollen im Sinne der unschädlichen Nachverdichtung und Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen die Errichtung zweier Wohnhäuser mit jeweils maximal 2 Wohnungen ermöglicht werden. Die Anzahl der Vollgeschosse wird dabei ebenfalls auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

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 erfolgt im Regelverfahren. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 13 geändert (sh. Punkt 4.3.).

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-Wald⁴

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Regionalplans Donau-Wald zur Siedlungsentwicklung. Danach soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen (Grundsatz 1.1) und so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Das vorgesehene Planungskonzept bindet die geplanten Gebäude schonend in die Landschaft ein (Grundsatz 1.3).

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

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.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 13 geändert.

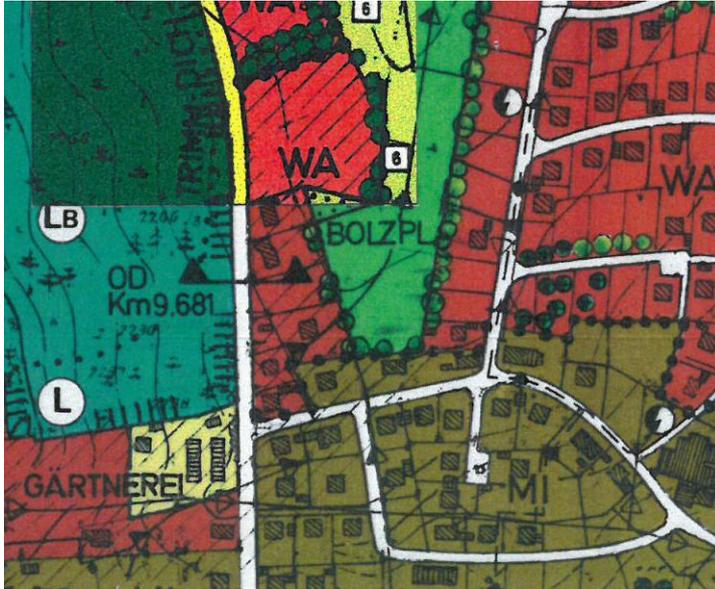


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Büchlberg

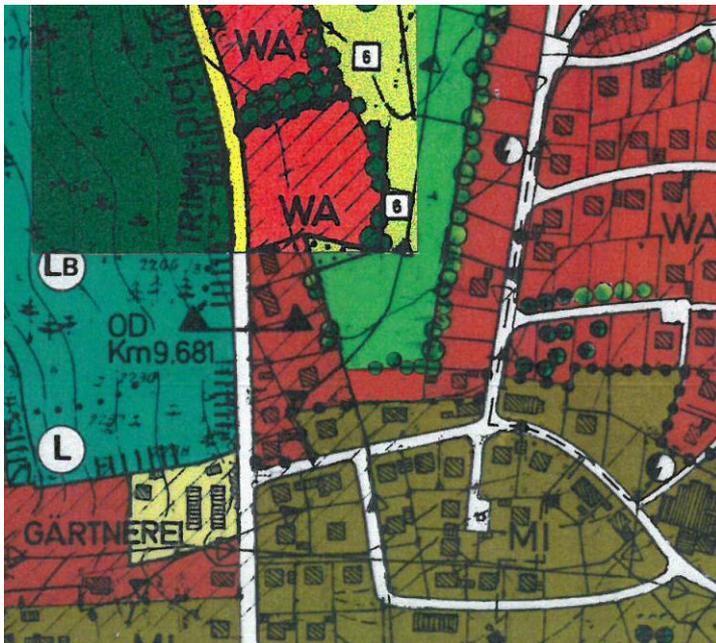


Abb. 2: Deckblatt Nr. 13 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg

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. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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. Parkplätze und Eingangsbereich der Gastronomie sind nach Süden und die vorhandene Freischankfläche (Terrasse) nach Osten hin ausgerichtet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten mit der Auftrag Nr. 3231736 mit Datum vom 05.02.2024 erstellt. Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die innerhalb der zwei neugeplanten Bauparzellen durch die Gaststätte hervorgerufen werden.

Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den in Beiblatt 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) genannten Orientierungswerten und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehen Nutzung zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 des Schallgutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden können.

In den lärmexponierten Fassadenbereichen ist die Anordnung schützenswerter Wohnräume (z. B. Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer) zu vermeiden. Da die Überschreitungen den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche nicht zulässig. In der südwestlichen Parzelle sind Schlafräume daher nur an der Nord- und der Westfassade anzuordnen.

Insgesamt sind die Außenbauteile zu schützenswerten Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z. B. Esszimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer), entsprechend den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ auszuführen. Der Nachweis der Luftschalldämmung ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzellen zu erbringen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich schützenswerter Räume größer oder gleich 61 dB(A) beträgt. Dies trifft auf die südwestliche Parzelle zu.

Die textlichen Festsetzungen werden deshalb um die Festsetzung „0.9 Passive Schallschutzmaßnahmen“ ergänzt.

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.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhalts, Umfang, Untersuchungsraum

Die Gemeinde Büchlberg plant zur Schaffung von Baurecht eine Änderung des Bebauungsplanes „Salzbergsiedlung“. Grundstücke unmittelbar anschließend an bestehende Bebauung sollen durch die Schaffung einer öffentlichen Zufahrt erschlossen werden. Zusätzlich soll eine Baulücke auf FlNr. 2065/1 mit einem eingeschossigen Wohnhaus geschlossen werden, wozu ein zusätzliches Baufenster auf der Westseite des Grundstückes eingefügt wird.

Die Planung umfasst einen Geltungsbereich, der sich nördlich an die Dr.-Gantenberg-Straße anschließt. Westlich und östlich finden sich bebaute Einfamiliengrundstücke. Im Norden des Geltungsbereichs schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünländer an.

Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten leicht ab.

Der Geltungsbereich umfasst auch ein gemeindeeigenes Grundstück FlNr. 2240/26 das im Ökoflächenkataster geführt wird und in das gemeindeeigene Ökokonto eingebucht ist. In einem Teilbereich dieses Grundstückes ist die Anlage der Erschließungsstraße geplant.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Prognose bei Projektdurchführung

7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop-/ Nutzungstypen, Flora

Im Bereich der neuen Bauparzellen auf FlNr. 2064/2 Gem. Leoprechting wird die Fläche intensiv als Rasen genutzt (P21 Privatgärten strukturarm – Wert gering, 5 WP). Im Nordwesten der Fläche stockt ein einzelner junger Spitzahorn. Er wird dem BNT P21 Privatgarten strukturarm zugeschrieben (WP-gleich mit alternativer Einstufung B311). Der überplante Bereich der FlNr. 2065/1 Gem. Leoprechting weist im Osten eine geschotterte Zufahrt auf (V12 Verkehrsflächen befestigt – Wert gering, 1 WP), die weiteren unbebauten Bereiche sind ebenfalls als P21 Privatgarten strukturarm anzusprechen.

Auf der eingetragenen Ökokontofläche auf FINr. 2240/26 Gem. Leoprechting ist kein naturschutzfachlich höherwertiger Bestand vorhanden. Im spitz zulaufenden südlichen Bereich zur Dr. Gantenberg-Straße wird die Fläche ebenfalls gärtnerisch genutzt (Rasen bzw. Abstellfläche).

Die BNT sind insgesamt von **geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung).



Abb. 3: Übersichtskarte Bestand BNT, nicht maßstäblich

Fauna

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Das junge Gehölz weist keine Höhlen, Spalten oder Rindenabplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf.

Schutzgebiete und kartierte Biotop

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotop oder Schutzgebiete verzeichnet.

Bewertung

Das Schutzgut Arten/Lebensräume ist insgesamt von **geringer naturschutzfachlicher Bedeutung** (siehe auch Liste 1a, Leitfaden Eingriffsregelung Bauleitplanung, bzw. Einstufung in Biotopwertliste BayKompV). Wertgebende Arten finden sich nicht im betrachteten Bereich.

7.1.2 Schutzgut Boden

Böden in den Erweiterungsgrundstücken wurden bisher als Grünland/Rasen intensiv genutzt bzw. durch die Befestigung als Zufahrt überprägt und weisen keine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen auf. → **geringe naturschutzfachliche Bedeutung**

7.1.3 Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Angaben zu Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Offene Gewässer und Quellen sind im überplanten Bereich nicht vorhanden. Kleinklimatisch kommt dem Erweiterungsbereich keine besondere Bedeutung zu. → **geringe naturschutzfachliche Bedeutung**

7.1.4 Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Die geplante Bebauung schließt in zentralörtlicher Lage direkt an bestehende Wohnbebauung an mit ähnlichen Baukörpern wie vorhanden. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage nicht zu erwarten.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

7.1.5 Mensch (Lärm, Erholung), Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastung für bestehende Bebauungen auszugehen. Vorübergehende Lärmbelästigungen sind während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Durch die bestehende Nutzung im Gebäude Dr.-Gartenberg-Str. 7 sind Schallemissionen in den neu bebauten Bereichen zu erwarten. Gemäß einem erstellten Gutachten kann ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht ausgeschlossen werden. Für die geplante Bebauung sind daher in den Festsetzungen Vorgaben zum passiven Schallschutz vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

7.1.6 Wechselwirkungen

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

→ **geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**

7.1.7 Zusammenfassende Bewertung und Abschätzung der Erheblichkeit des Eingriffs

In der nachfolgenden Matrix wird die Erheblichkeit des Eingriffs für sämtliche Schutzgüter zusammenfassend dargestellt und abgeschätzt.

SCHUTZGUT	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Arten und Lebensräume	Biotop-/Nutzungstypen mit geringer Bedeutung werden überbaut Überbauung einer Teilfläche einer im Ökokonto der Gemeinde Büchlberg geführten Fläche – betroffene Fläche ohne naturschutzfachlich bedeutende Bestände; Streichung der Fläche aus dem Ökokonto erforderlich	Gering
Boden	intensiv genutzter, anthropogen überprägter Boden wird abschnittsweise mit Gebäuden/Erschließung überbaut und versiegelt	gering
Wasser	Keine oberflächlichen Wasserkörper betroffen. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.	gering
Klima / Luft	Kleinklimatisch keine besondere Bedeutung	-
Landschaft	Plangebiet angrenzend an bestehende Bebauung, landschaftsbildprägende Elemente in geringem Umfang betroffen (1 Baum, jung)	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	keine zusätzliche Lärmbelastung durch Wohnbebauung, Baulärm während Bauphase Eignung für Erholungsnutzung bleibt erhalten Wirkungen auf neue Bebauung: Immissionen aus den bestehendem Gastronomiebetrieb	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	-
Schutzgebiete	Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt	-
Wechselwirkungen	über beschrieb. Schutzgüter hinausgehende Wechselwirkungen nicht bekannt	-

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die **Erheblichkeit des Eingriffs** bezüglich der Schutzgüter ist bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen **gering**.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven gärtnerischen Nutzung der Flächen zu rechnen. Die bestehende Ökokontofläche bliebe erhalten, wobei sie im betrachteten Bereich keine entsprechende Qualität und Nutzung zur Verwendung als Ausgleichsfläche aufweist. Der vorhandene junge Baum im nordwestlichen Bereich könnte in einem Zeitraum von 10-20 Jahren einen höheren naturschutzfachlichen Wert als Lebensraumelement für Vögel entwickeln.

Eine darüberhinausgehende naturschutzfachlich positive Entwicklung ist nicht zu erwarten.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

7.4.1 Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

- Verwendung sickerfähiger Pflasterbeläge für private Zufahrten und Parkflächen (Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens)
- Durchgrünung der neuen Bauflächen durch Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche (zeichnerische Festsetzung)
- Regenwasserretention durch Versickerung auf der Fläche bzw. Verpflichtung zum Bau von Regenzysternen/Rigolen
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Bauteile (Festsetzung sockelloser Einfriedungen)
- Beschränkung der Beleuchtung (Reduzierung auf das bedarfsorientierte Mindestmaß)

7.4.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall findet das Regelverfahren Anwendung.

Die gemäß Leitfaden mögliche Vereinfachung zur Erfassung, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere Bedeutung (Grundwert WP = 1 bis 5 bzw. 6 bis 10) anhand der Listen 1a und 1b Anlage 1 wird in der folgenden Bilanzierung angewendet (pauschale Bilanzierung aller Flächen mit geringer Bedeutung (1-5 WP) mit 3 WP bzw. mittlerer Bedeutung (6-10 WP) mit 8 WP).

Berechnung Ausgleichsbedarf

Die GRZ ist für den Geltungsbereich auf 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4.

Für die Ausgleichsbilanzierung wird nur die Fläche für die neuen Bauflächen bzw. Erschließungsstraße außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes herangezogen.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung	1245	3	0,4	1.494
Summe				1.494

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Verpflichtung zum Bau von Regenwasserzysternen/Rigolen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Wasserrückhalt, Versickerung	Festsetzung in BP
Pflanzung von Bäumen (1 Baum/neuer Parzelle)	Eingrünung der Bebauung, kleinklimatisch positive Effekte	Quantitative grünordnerische Festsetzung im BP
Verzicht auf tiergruppenschädliche Bauteile	Sockellose Einfriedungen: Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten	Festsetzung im BP
Beschränkung der Außenbeleuchtung	Insektenschutz	Festsetzung im BP
Summe (max. 20 %)		10 %
		149 WP
Summe Ausgleichsbedarf in WP		1.345 WP

Für die geplanten baulichen Eingriffe im erweiterten Geltungsbereich wird ein Ausgleich von 1.345 WP erforderlich.

7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau. Vor Rechtskraft des Deckblatts ist der Vertrag hierüber der Gemeinde vorzulegen.

7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

7.6 Beschreibung der verwendeten Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden das Arten- und Biotopschutzprogramm sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und sowie eine Geländebegehung zur Kartierung der Biotop-/Nutzungstypen durchgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) herangezogen. Im vorliegenden Fall fand das Regelverfahren Anwendung.

7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich umfasst die Nachverdichtung bereits im gültigen Geltungsbereich liegender Flächen sowie zusätzliche neue Bauflächen (2 Gebäude) im Norden der bestehenden Bebauung entlang der Dr.Gantenberg-Straße. Es finden sich keine naturschutzfachlich schützenswerten Strukturen oder kartierte Biotope innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches und auch nicht entlang der Ränder. Die Flächen werden derzeit intensiv gärtnerisch genutzt. Wertvolle Lebensräume werden nicht überplant. Insgesamt hat der Planungsbereich **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.345 WP. Der Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau.

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 0.33 zu 2.1 wird wie folgt neu gefasst:

0.35 zu 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 15 – 25°

Dachdeckung: Pfannen, ziegelrot oder anthrazit

Kniestock: nur konstruktiver Dachfuss mit max. 0,30 m bis OK Pfette (kein Dachgeschossausbau)

Dachgauben: unzulässig

Wandhöhe: max. 6,75 m

Def. Wandhöhe: Oberkante Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Dachhaut mit der Außenwand, an der Außenwand gemessen.

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 dort festgesetzten Dachformen und Wandhöhen.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Anzahl der Pkw-Stellplätze:	Für Wohnungen < 50 m ²	1 Stellplatz
	Für Wohnungen > 50 m ²	2 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze für andere Nutzungen ist der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung zu entnehmen.

Punkt 0.5. Einfriedungen wird wie folgt neu gefasst:

Punkt 0.5 Einfriedungen:

Ausschließlich zulässig sind sockellose Einfriedungen.

Zaunart: Staketenzaun, Metallgitterzaun

(Heckenhinterpflanzung möglich - nur einheimische Sorten!)

Zaunhöhe: Straßenseitig max. 1,0 m; zwischen den Parzellen max. 1,20 m

Die Beschreibung zur planlichen Festsetzung 2.1. wird wie folgt ergänzt:

max. 2 Wohnungen pro Wohnhaus

Folgende Festsetzungen 0.8 bis 0.11 werden ergänzt:

0.8 Oberflächenwasser:

Die Befestigung von privaten Belagsflächen (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 Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierzu ist mit den Bauvorlagen ein Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab mit Darstellung der Entwässerungseinrichtungen vorzulegen.

0.9. Beleuchtung:

Die Beleuchtung ist auf privaten und öffentlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und möglichst niedrig anzubringen. Zu verwenden sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geschlossenem Gehäuse, mit einer Lichtfarbtemperatur von maximal 2400 Kelvin ohne UV-Anteile, bedarfsorientiert (Bewegungsmelder), streulichtarm (Lichtwirkung nach unten) und staubdicht.

0.10. Schallschutzmaßnahmen:

Auf den neuen Bauparzellen ist eine grundrissorientierte Planung notwendig. Dabei sind schutzbedürftige Räume in den von möglichen Überschreitungen betroffenen Bereichen zu vermeiden. Als schutzbedürftig nach DIN 4109 gelten insbesondere Aufenthaltsräume wie Wohnräume, Schlafräume und Büroräume. Da die Überschreitungen den Nachtzeitraum betreffen sind Schlafräume sowie Fenster zu diesen innerhalb der lärmexponierten Bereiche nicht zulässig. Auf Parzelle A sind Schlafräume daher nur an der Nord- und der Westfassade anzuordnen.

Nach Bebauung der Parzelle A ist durch eine Beschilderung sicherzustellen, dass auf den südlich davon angeordneten Stellplätzen nach 22:00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen innerhalb der beiden neuen Bauparzellen sind nach DIN 4109-1:2018-01 bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ von 30 bis 41 dB(A) einzuhalten. Gemäß dem Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH vom 05.02.2024 wird empfohlen für die Auslegung der Außenbauteile die erforderlichen Mindest-Bau-Schalldämm-Maße, wenn möglich gegenüber den Mindestanforderungen leicht zu erhöhen, sodass geringfügigen Ungenauigkeiten in der Ausführung entgegen gewirkt wird.

Die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes ist gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen für die Parzelle A nachzuweisen.

0.11. Abstandsflächen:

Es gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO. Durch die planlichen und/oder textlichen Festsetzungen des Deckblatts werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

Folgende Hinweise werden ergänzt:Landwirtschaft

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.

Versorgungsleitungen

Auf der Parzelle A und B befinden sich Versorgungsleitungen für Strom und Gas. Die zugehörigen Spartenpläne können online bei der Bayernwerk Netz GmbH abgerufen werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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 sowie das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ sind zu beachten.

DIN-Normen und weitere Regelwerke

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Deckblatt während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

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

Das Planzeichen 9.3. wird ersetzt durch folgendes Planzeichen:

- 9.3.  zu pflanzende Bäume und Gehölze (Arten gem. Pflanzliste 0.6.3.)

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 (Garagen)

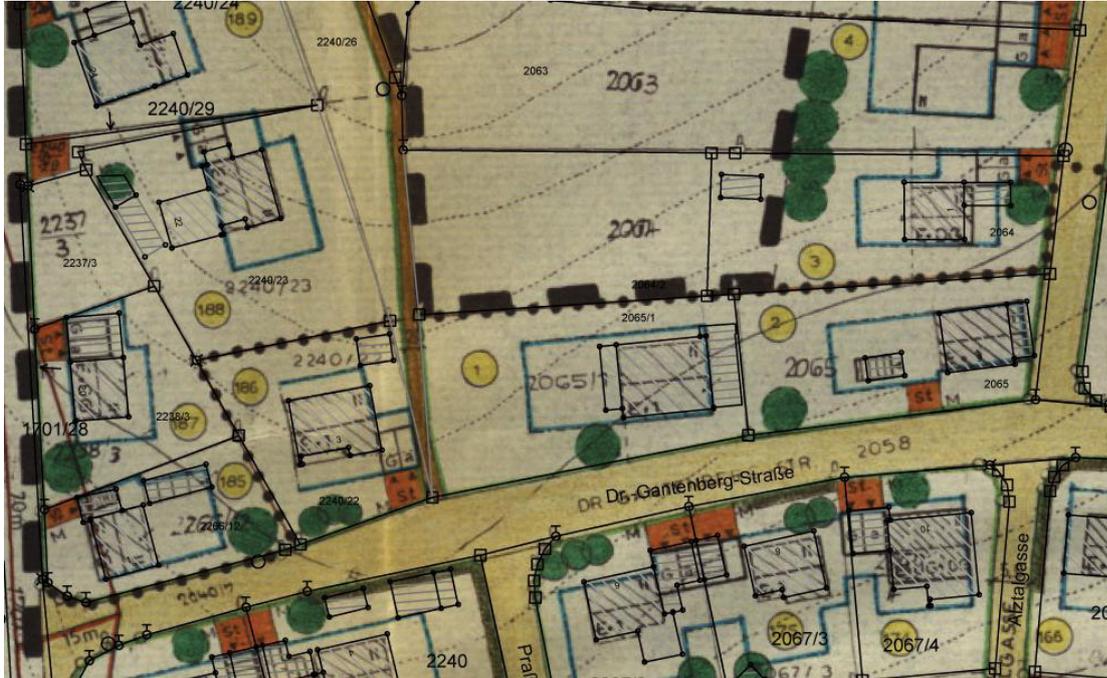
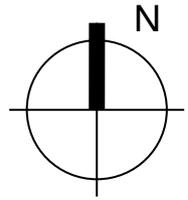
Folgende planliche Hinweise werden ergänzt:

 Private Zufahrt

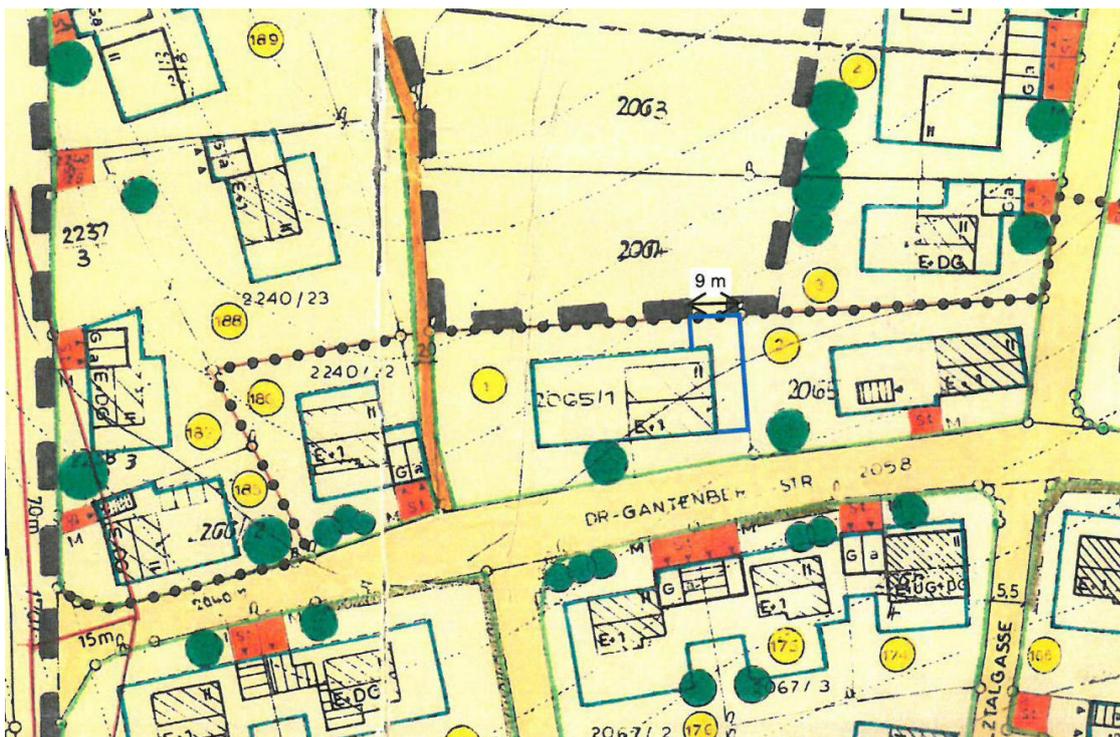
 Bezeichnung der neu hinzugekommenen Parzellen

D. Plandarstellungen

1. Bebauungsplan Salzbergsiedlung (ursprüngliche Darstellung)



2. Bebauungsplan Salzbergsiedlung Deckblatt Nr. 19 (nachrichtlich)



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

