

Änderung Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“, Deckblatt Nr. 22

§ 10 a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet

- (1) Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- (2) Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

1. Inhalt, Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 22 erfolgt im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 13. Durch das Deckblatt Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ soll auf einem bisher unterausgenutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Nachverdichtung eine zweite Baumöglichkeit geschaffen werden. Unmittelbar nördlich angrenzend wird außerdem ein Grundstück, das bisher im baurechtlichen Außenbereich lag, in den Geltungsbereich mit einbezogen. Hier sollen zwei Parzellen mit jeweils maximal zwei Wohnungen entstehen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die BNT sind insgesamt von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Kartierte Biotope befinden sich nicht im Planungsbereich. Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Die jungen Gehölze weisen keine Höhlen, Spalten oder Rindenaufplatzungen auf. Das ABSP des Landkreises Passau bzw. die ASK weist keine Einträge für den Planungsbereich auf.

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. Es ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden von einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

Schutzgut Wasser, Klima/Luft

Angaben zu Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Offene Gewässer und Quellen sind im überplanten Bereich vorhanden. Es ist daher von einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung wird das Ortsbild nicht maßgeblich verändert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen und bereits stark überprägten Lage nicht zu erwarten.

Mensch (Lärm, Erholung)

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ist von keiner wesentlichen zusätzlichen Lärmbelastigung auszugehen. Es sind lediglich vorübergehende Lärmbelastigungen während der Bauphase zu erwarten. Für die allgemeine Erholungsnutzung spielt der Planungsbereich keine Rolle.

Durch die bestehende Nutzung im Gebäude Dr.-Gantenberg-Str. 7 (Restaurant) sind Schallimmissionen in den neu bebauten Bereichen zu erwarten. Für die geplante Bebauung wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen

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

Insgesamt ist das Planungsgebiet als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erheblichkeit des Eingriffs bezüglich der Schutzgüter im Wesentlichen gering ist.

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

- Grünordnerische Maßnahmen: Pflanzung von Obstbäumen/Bäumen in den Bauparzellen
- Verwendung sickerfähiger Beläge für Zufahrten und Parkflächen
- Vorgaben zur Regenwassersammlung-/versickerung durch Zisternen/Rigolen
- Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte über eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau.
- Um den Erfordernissen des Lärmschutzes bestmöglich gerecht zu werden, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schallschutz verankert.

Alternative Planungsmöglichkeiten liegen nicht vor.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Fläche von 1.300 m² wird derzeit intensiv gärtnerisch genutzt. Es befinden sich keine naturschutzfachlichen schützenswerten Strukturen oder kartierte Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche, einer als Ökokonto gemeldeten Fläche. Anschließend an den Geltungsbereich finden sich intensiv bzw. extensiv genutzte Grünländer.

Insgesamt hat der Planungsbereich geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Auswirkungen der mit dieser Bebauungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind von geringer Erheblichkeit.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 18.09.2024 - 18.10.2024 stattgefunden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 22 in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 02.10.2024 - 08.11.2024 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ in der Fassung vom 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.12.2024 - 17.02.2025 beteiligt.
4. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 22 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ in der Fassung vom 28.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut (Wiederholung der öffentlichen Auslegung) in der Zeit vom 18.12.2024 - 31.01.2025 öffentlich ausgelegt.

In den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden im Wesentlichen folgende Einwände und Anregungen formuliert:

Regierung von Niederbayern:

- 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, rechtliche Beurteilung

- Hinweise und Fragen zum Immissionstechnischen Bericht des Büros IMH und zu den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf
- Hinweis zu den Abstandsflächen
- Hinweis auf die Einsehbarkeit der im Gutachten verwendeten technischen Regelwerke

Landratsamt Passau, Abteilung Städtebau

- Hinweise bzgl. der Verwendung von Planzeichen bei der Zufahrt, der Nummerierung der Parzellen und dass es unter Umständen zu Problemen bei der Einhaltung der GRZ kommen kann.

Ladratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde

- Hinweise bzgl. der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen, der herauszunehmenden Fläche des gemeindlichen Ökokontos (Abbuchung, Meldung) und der Meldung der abzubuchenden Ökokontofläche der Sparkasse.

Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz

- Hinweis bzgl. der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wegen der lt. Gutachten überschrittenen Orientierungswerte.

Landratsamt Passau, SG Wasserrecht

- Hinweise auf Regelungen in BBodSchG
- Hinweis, dass keine Wasserschutzgebiet betroffen ist und die Trinkwasserversorgung in Büchlberg über den Wasserbeschaffungsverband Büchlberg sichergestellt wird.

Wasserbeschaffungsverband Büchlberg

- Hinweis, dass die geplanten 3 Parzellen über eine neue Versorgungsleitung vom Westring erschlossen werden und die Kosten vom Antragsteller übernommen werden müssen. Hierüber ist eine gesonderte Vereinbarung zu schließen

Bayerischer Bauernverband

- Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen

Bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung wird folgendes angefügt: Das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH wurde mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH getroffen bzw. im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Schlussbemerkung

Die Gemeinde Büchlberg erklärt, dass die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung in der Planung Berücksichtigung gefunden haben.

Büchlberg, 19.05.2025


Hasenöhrle
1. Bürgermeister