



**Markt
Kößlarn**

**MARKT KÖSSLARN
DECKBLATT NR. 15 ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM BURGERFELD IV“**

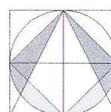
Entwurf vom
Gemeinde
Landkreis
Regierungsbezirk

21.04.2023
Markt Kößlarn
Passau
Niederbayern

Entwurfsverlauf

1. Vorentwurf	06.02.2023
2. Entwurf	21.04.2023
3. Satzungsfassung	

Ering, den 21.04.2023

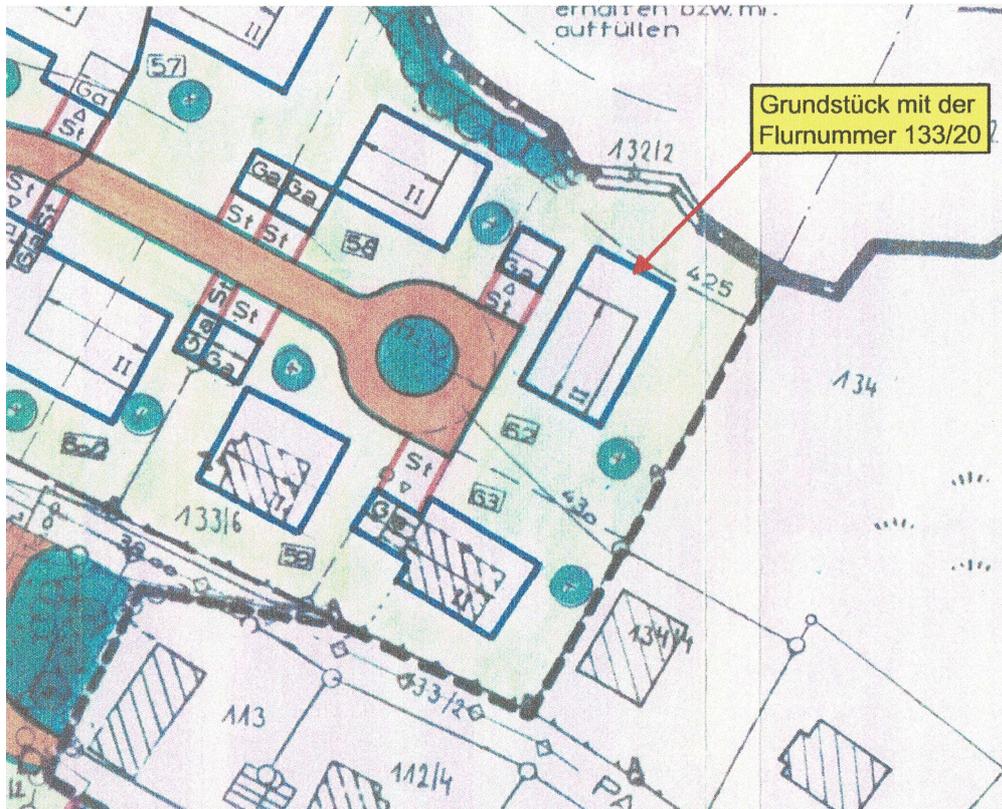


BIRKL

Planungsbüro BIRKL
Ingenieure & Consultants
Pildenerstraße 14 - 94140 Ering

MARKT KÖSSLARN
DECKBLATT NR. 15 ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM BURGERFELD IV“

rechtskräftiger Bebauungsplan M 1:1000



Bebauungsplanänderung M 1:1000



Textliche Festsetzungen

Die im rechtverbindlichen Bebauungsplan „Am Bürgerfeld IV“ mit den Deckblättern Nr. 1 – 14 enthaltenen planlichen und textlichen Festsetzungen und planlichen Hinweise behalten ihre Gültigkeit

Ergänzend zu Punkt 0.4 Wohngebäude Ziff. 2.1 – 2.2
wird für den Anbau an das bestehende Gebäude als Dachform festgesetzt: Flachdach – FD
Kniestock zulässig nur bei Bauweise Ziff. 2.2 1+D.
Kniestock zul. bis max. 1,60 m OK Fußpfette

Hochwasservorsorge

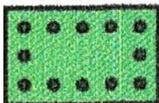
Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ 100) des geplanten Einfamilienhauses ist die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 50 cm über Urgelände zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasser-ereignisse (größer HQ 100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen.

Planliche Festsetzungen

Ergänzend zu Punkt 9 Grünflächen
wird für den Hubreither Bach (Pimmerlinger Bach) ein 10 m breiter Uferschutzstreifen festgesetzt

9.8



§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern

10 m breite ökologische Pufferzone gemessen von Ufer des Gewässers
Die Pufferzone ist von jeglicher Auffüllung und Bebauung freizuhalten.
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

VERFAHRESVERMERK

1. Der Marktgemeinderat Kößlarn hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Marktgemeinde Kößlarn hat mit Beschluss des Marktrates vom die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Kößlarn, den

(Siegel)

.....
Willi Lindner, Bürgermeister

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den

(Siegel)

.....

8. Ausgefertigt

Kößlarn, den

(Siegel)

.....
Willi Lindner, Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ mit Deckblatt Nr. 15 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Köblarn, den

(Siegel)

.....
Willi Linder, Bürgermeister

MARKT KÖSSLARN
DECKBLATT NR. 15 ZUM BEBAUUNGSPLAN
„AM BURGERFELD IV“

BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

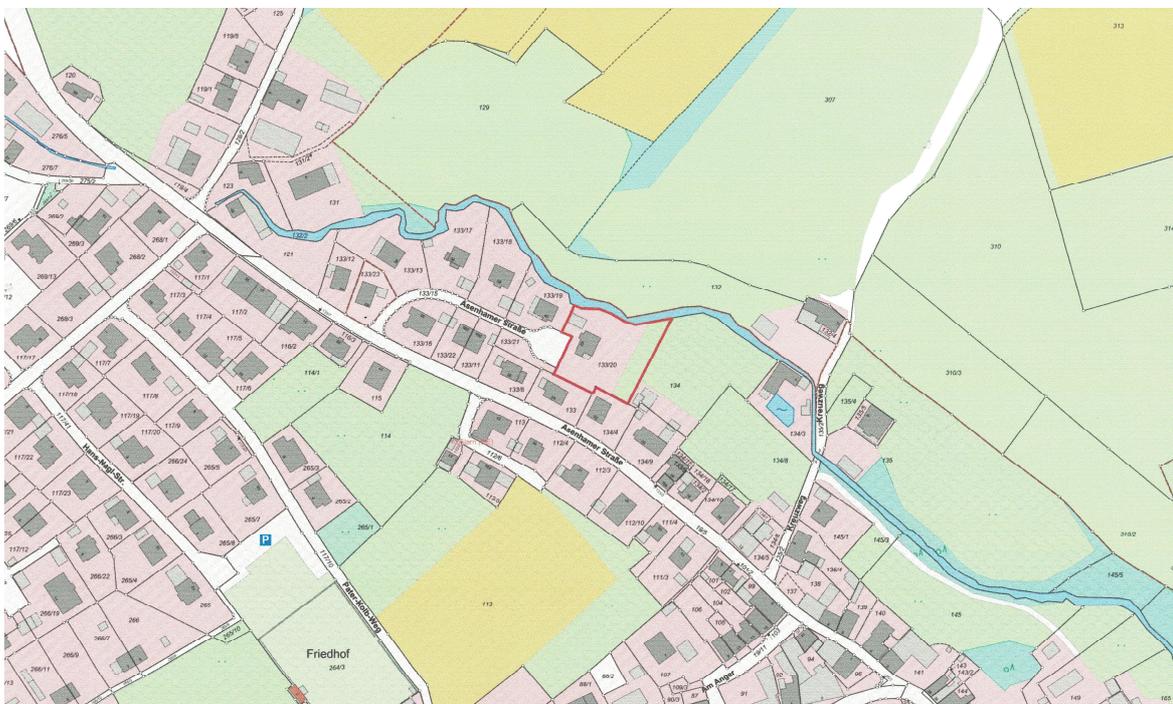
Der Bebauungsplan „Am Burgerfeld IV“ ist in seiner ersten Fassung 1990 in Kraft getreten. In der Folgezeit wurde der Bebauungsplan mit den Deckblätter Nr. 1 – 14 gesetzlichen Vorgaben zur Wärmedämmung (größere Geschosshöhen) und geänderten Baustilen angepasst.

Östlich der Fl.-Nr. 133/20 wurde von den Grundstücksbesitzern ein 10 m breiter Streifen (Fl.-Nr. 134/20) erworben. Die beiden Fl.-Nr. wurden zwischenzeitlich zur Fl.-Nr. 133/20 verschmolzen. Auf dem nordöstlichen Bereich des Grundstückes soll ein weiteres Einfamilienhaus, sowie im westlichen Bereich die zugehörigen Garagen errichtet werden. Am bestehenden Gebäude ist der Anbau eines überdachten Wintergartens mit Flachdach vorgesehen.

Um die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, ist die Einbeziehung der gesamten Fl.-Nr. 133/20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Burgerfeld IV“ und die Erweiterung der bestehenden Baugrenzen vorgesehen.

2. LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgerfeld IV“ liegt nördlich der Asenhamer Straße entlang dem Hofreither Bach und umfasst die Fl.-Nr. 133/20 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2.160 m². Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans „Am Burgerfeld IV“ Richtung Nordosten beträgt ca. 950 m².



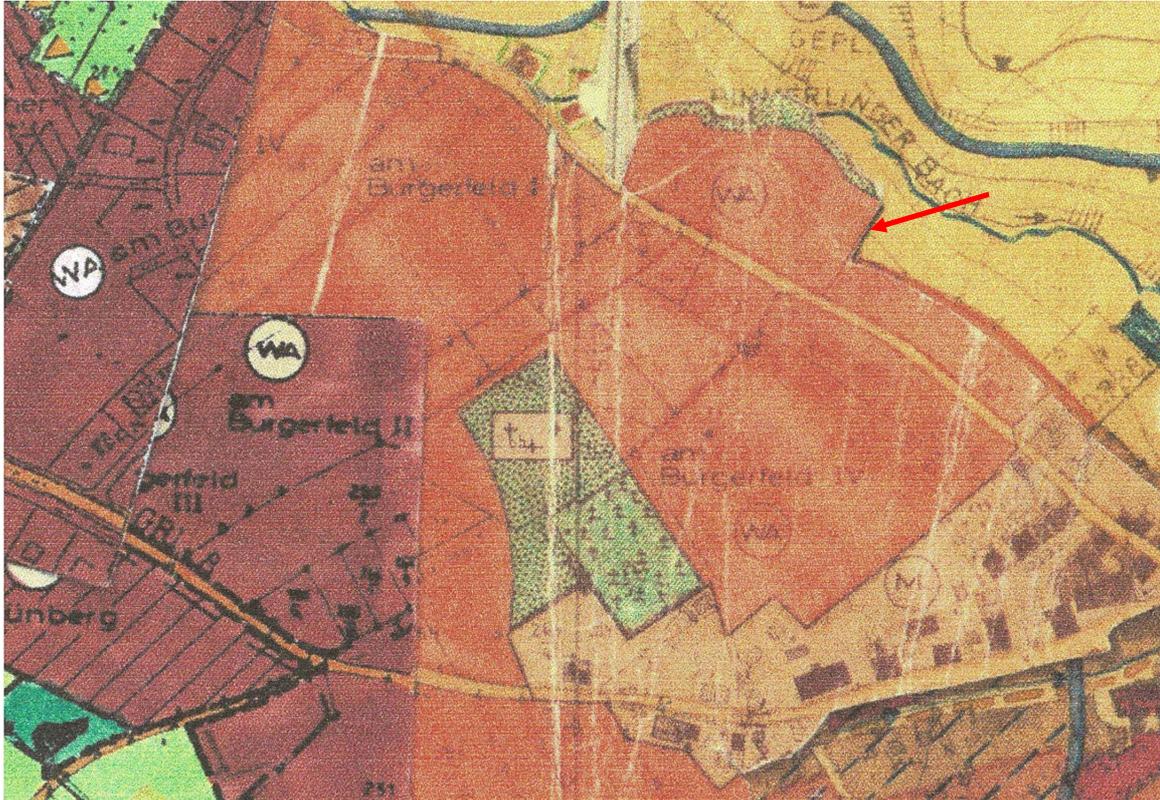
Lage der Änderung im Siedlungszusammenhang

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Kößlarn ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die geringfügige Erweiterung des Baugebietes auf der Fl.-Nr. 133/20 ist aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes als zeichnerische Ungenauigkeit zu werten. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8, Nr. 2 BauGB ist somit gegeben.

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.



Auszug gültiger Flächennutzungsplan Markt Kößlarn

4. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Um die bauplanrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, wird die gesamte neu geschaffene Fl.-Nr. 133/20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bürgerfeld IV“ einbezogen. Die Baufenster werden neugestaltet und die Zulässigkeit von Flachdächern für den Anbau an das bestehende Gebäude neu festgesetzt.

Um den geänderten Anforderungen an die Wohnraumhöhe und Wärmedämmung gerecht zu werden, wird die zul. max. Kniestockhöhe bei I+D auf max. 1,60 m bis OK Fußpfette festgesetzt.

Das Gesamtkonzept der Planung wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Auswirkungen der Änderung sind räumlich begrenzt und die Änderung für das Plankonzept marginal.

5. INFRASTRUKTUR

5.1. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung wird gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan nicht verändert.

5.3. Müllbeseitigung

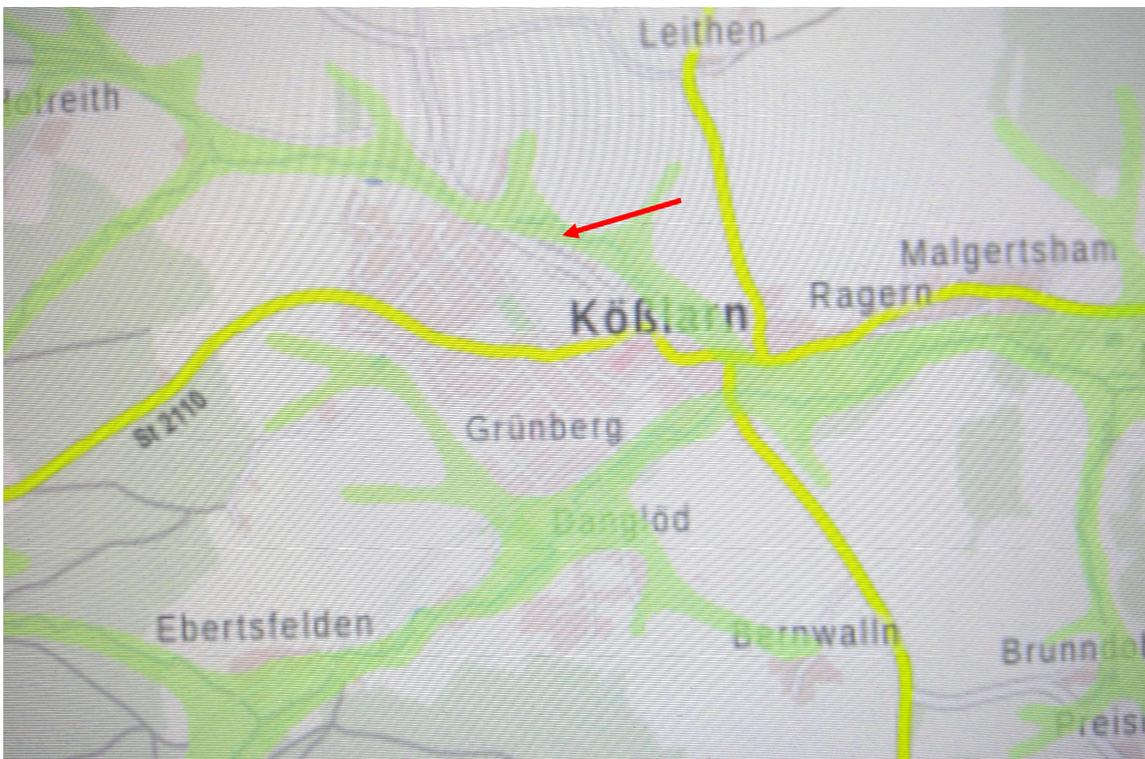
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Donau-Wald.

5.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung ist durch die Fa. Bayernwerk AG gewährleistet. Zusätzliche Versorgungsleitungen werden nicht benötigt.

6. HOCHWASSERSCHUTZ

Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 10 m der Pimmerlinger Bach (Gewässer II. Ordnung). Im Umweltatlas unter Naturgefahren ist der Bereich als wassersensibler Bereich ausgewiesen.



Auszug aus BayernAtlas Naturgefahren – wassersensible Bereiche

Nach dem Landesentwicklungsprogramm ist für besiedeltes Gebiet mindestens eine Hochwassersicherheit gegen einen 100-jährigen Abfluss zu gewährleisten.

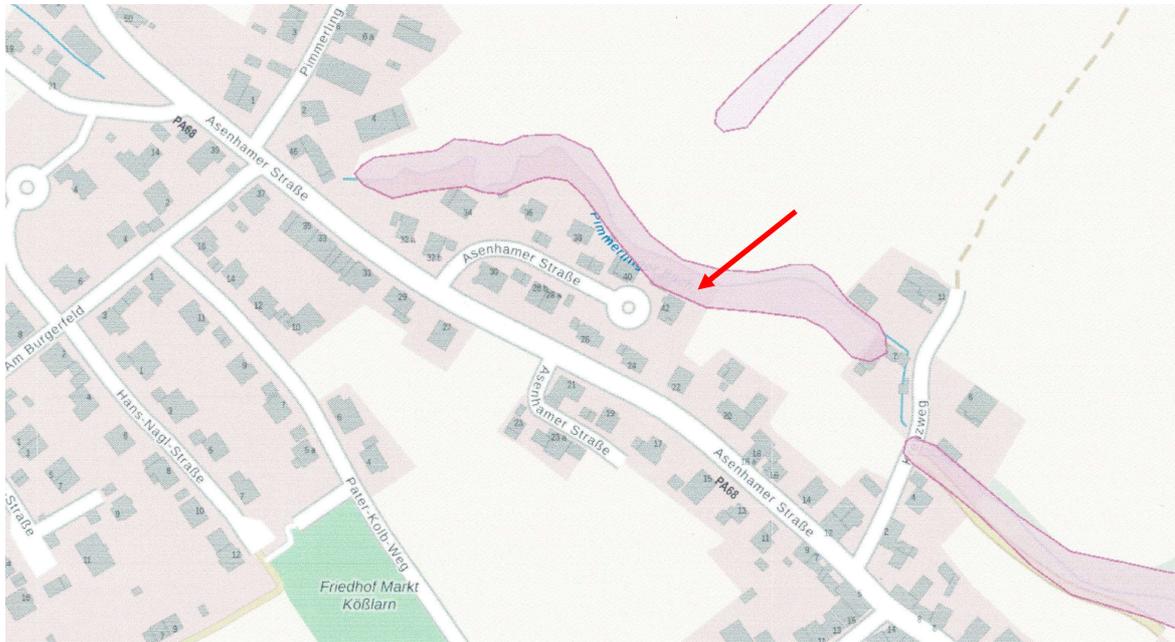
Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ 100) der geplanten Bebauung (Einfamilienhaus) ist die Rohgeschossoberkante (einschl. Kellerlichtschächte) auf mind. 50 cm über Urgelände zu legen. Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

Trotz der weitgehenden Hochwasservorsorge bleibt immer das Restrisiko, dass besonders schwere Hochwasserereignisse (größer HQ 100) zu Überschwemmungen und somit zu Schäden führen.

Zur Gewährleistung eines schadlosen Hochwasserabflusses sowie der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung und einer ökologischen Pufferzone ist ein mind. 10 m breiter Uferstreifen entlang des Pimmerlinger Baches von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten.

7. BIOTOP / NATURSCHUTZ

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches umfasst das eingetragene Biotop Nr. 7644-0272-005 (Gehölzsaum am Bach nordwestlich von Kößlarn). Es handelt sich bei dem kartierten Bereich um die Gewässer-Begleitgehölze.



Auszug BayernAtlas - Biotopkartierung

Bei der geplanten Erweiterung des Baugebietes sind daher die Gehölzbestände zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bebauungsplan wird ein 10 m breiter Uferstreifen entlang des Pimmerlinger Baches festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten ist. Bestehende Gewässerbegleitende Gehölzbestände sind zu erhalten.

8. DENKMALSCHUTZ

Das Gebiet liegt ausserhalb von bekannten Bodendenkmälern.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 BayDSchG unterliegen.

9. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NACH § 9 Abs. 1 BauGB

Die textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Bürgerfeld IV“ mit den Deckblättern Nr. 1 – 14 gelten unverändert.

Ergänzend zu Punkt 0.4 Wohngebäude Ziff. 2.1 – 2.2 wird für den Anbau an das bestehende Gebäude als Dachform festgesetzt: Flachdach – FD

Ergänzend zu Punkt 9 Grünflächen wird für den Hubreither Bach (Pimmerlinger Bach) ein 10 m breiter Uferschutzstreifen festgesetzt

10. UMWELTBERICHT / ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG / SCHUTZGÜTER NACH § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / ARTENSCHUTZ

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung, ist die Anwendung der Eingriffsregelung Bestandteil der Abwägung durch die Gemeinde.

Je nach Regelfall steht für die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder die vereinfachte Vorgehensweise oder das Regelverfahren zur Verfügung. Auf eine differenzierte Vorgehensweise kann verzichtet werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste genannten Fragen mit „ja“ beantwortet werden können.

- 0. Planungsvoraussetzungen
 - 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Ja
- 1. Vorhabenstyp
 - 1.1 Größe des Geltungsbereiches
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. Ja
 - 1.2 Art der baulichen Nutzung
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO)
Oder ein allg. Wohngebiet (nach §4 BauNVO)
Art des Vorhabens: allg. Wohngebiet (WA) Ja
 - 1.3 Maß der baulichen Nutzung
Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. Ja
- 2. Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c
 - Schutzgebiete im Sinne der §20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete Ja
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen
 - 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen Ja
Art der Maßnahmen: je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Hausbaum zu pflanzen. Am Ortsrand ist eine Ortsrandeingrünung herzustellen.
- 3. Schutzgut Boden und Fläche
 - 3.1 Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform im Bebauungsplan begrenzt. Ja
Art der Maßnahmen: Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf Grund der Nutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

- 4. Schutzgut Wasser
 - 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen Ja
 - 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser)
Und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt Ja
 - 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers
Vorgesehen. Ja
Art der Maßnahmen: neue versiegelte Verkehrsflächen sind nicht erforderlich
Unbebaute Flächen sind zu begrünen.

- 5. Schutzgut Luft / Klima
 - 5.1 Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige
Kaltluftgebiete geachtet. Ja
Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges
Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

- 6. Schutzgut Landschaftsbild
 - 6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Ja
 - 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die
naturegebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Ja
 - 6.3 Einbindung in die Landschaft Ja
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen
vorgesehen Ja
Art der Maßnahmen: je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Hausbaum zu
pflanzen. Am Ortsrand ist eine Ortsrandeingrünung herzustellen.

Entsprechend der Checkliste kann die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden.
Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.