



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
"AN DER BIBERGER STRASSE"
DURCH DECKBLATT NR. 4

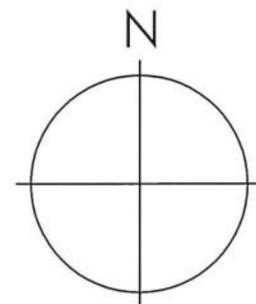


GEMEINDE: MALCHING
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

BERGER ARCHITEKTEN BDA | BDB
MARTIN BERGER DIPL.-ING. BDA
STEFAN BERGER DIPL.-ING. BDB
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
94094 ROTTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

Fassung vom 17.06.2021



MASSTAB
1 : 1000

Entwurf vom	17.06.2021	
Als Satzung beschlossen am	09.11.2021	

INHALTSVERZEICHNIS

VERFAHRENSVERMERKE	SEITE 3
KURZBEGRÜNDUNG	SEITE 5
BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	SEITE 6
DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN	SEITE 8
ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 4	SEITE 8

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans „An der Biberger Straße“ mit Deckblatt Nr. 4 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2.
Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatts Nr. 4 in der Fassung vom 17.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2021 bis 01.10.2021 beteiligt.
3.
Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 17.06.2021 wurde mit der Kurzbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
4.
Der Gemeinderat Malching hat mit Beschluss vom 09.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans „An der Biberger Straße“ mit Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2021 als Satzung beschlossen.

Malching, 24.11.2021
Gemeinde Malching

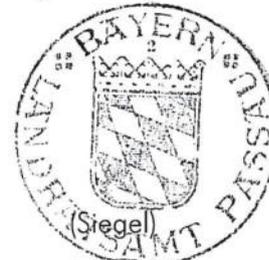
Georg Hofer
Georg Hofer, Erster Bürgermeister



5.
Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 24.02.22, AZ 62 BP, die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

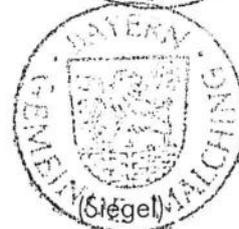
Passau, 24.02.22

Landratsamt Passau
Genehmigungsbehörde



6.
Ausgefertigt
Malching, 14.03.2022

Georg Hofer
Georg Hofer, Erster Bürgermeister

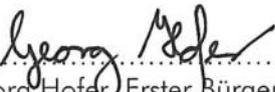


VERFAHRENSVERMERKE

7.

Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanänderung wurde am 16.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr. 4 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 4 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs 4 BauGB und §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Malching, 17.03.2022


.....
Georg Hofer, Erster Bürgermeister



KURZBEGRÜNDUNG

GRUND FÜR DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Malching hat am 25.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Biberger Straße" beschlossen. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück mit der Flurnummer 183/11, der Gemarkung Malching (Keltenring), wurde hierbei ein Spielplatz festgesetzt.

Seit mehreren Jahren wird dieser Spielplatz faktisch kaum noch genutzt, da der nächstgelegene, fußläufig erreichbare, Kinderspielplatz im Bereich der Mehrzweckhalle flächenmäßig größer und im Hinblick auf Spielgeräte etc. besser ausgestattet ist.

Bei der letzten Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Malching wurde die Sachlage vor Ort begutachtet und eine Auflösung des Spielplatzes thematisiert. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat das Grundstück in eine Bauparzelle umzuwidmen. Das potenzielle Baugrundstück weist eine Fläche von 483 m² auf.

Der Gemeinderat Malching hat am 04.03.2021 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan "An der Biberger Straße" mit Deckblatt Nr. 4 zu ändern. Die Änderung beschränkt sich auf das Flurstück mit der Nr. 183/11, der Gemarkung Malching. Der festgesetzte Spielplatz soll in eine Bauparzelle umgewidmet werden.

Nachdem durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch die übrigen Anforderungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt sind, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Malching, *17.06.2021*
Gemeinde Malching

Georg Holer
Georg Holer, Erster Bürgermeister



BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Behandlung der Eingriffsregelung gemäß den gesetzlichen Anforderungen des BauGB
und des BNatSchG

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ja nein
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
wird aufgestellt.

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung ja nein
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet
(nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet
(nach § 4 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung ja nein
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein
oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger
als 40% des Plangebiets betragen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe
Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen
höherer Bedeutung ja nein

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
- Schutzgebiete im Sinne Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzliche geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur
Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung
(vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen. ja nein
Art der Maßnahmen:
s. Grünordnungsplan

3. Schutzgut Boden

3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen
(vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. ja nein
Art der Maßnahmen:
private Verkehrsflächen
und Stellplätze erhalten
wasserdurchlässige
Beläge

BEHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser Eindringen. ja nein

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßige überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja nein

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet, private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja nein
Art der Maßnahmen: private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge

5. Schutzgut Luft/Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.
Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. ja nein

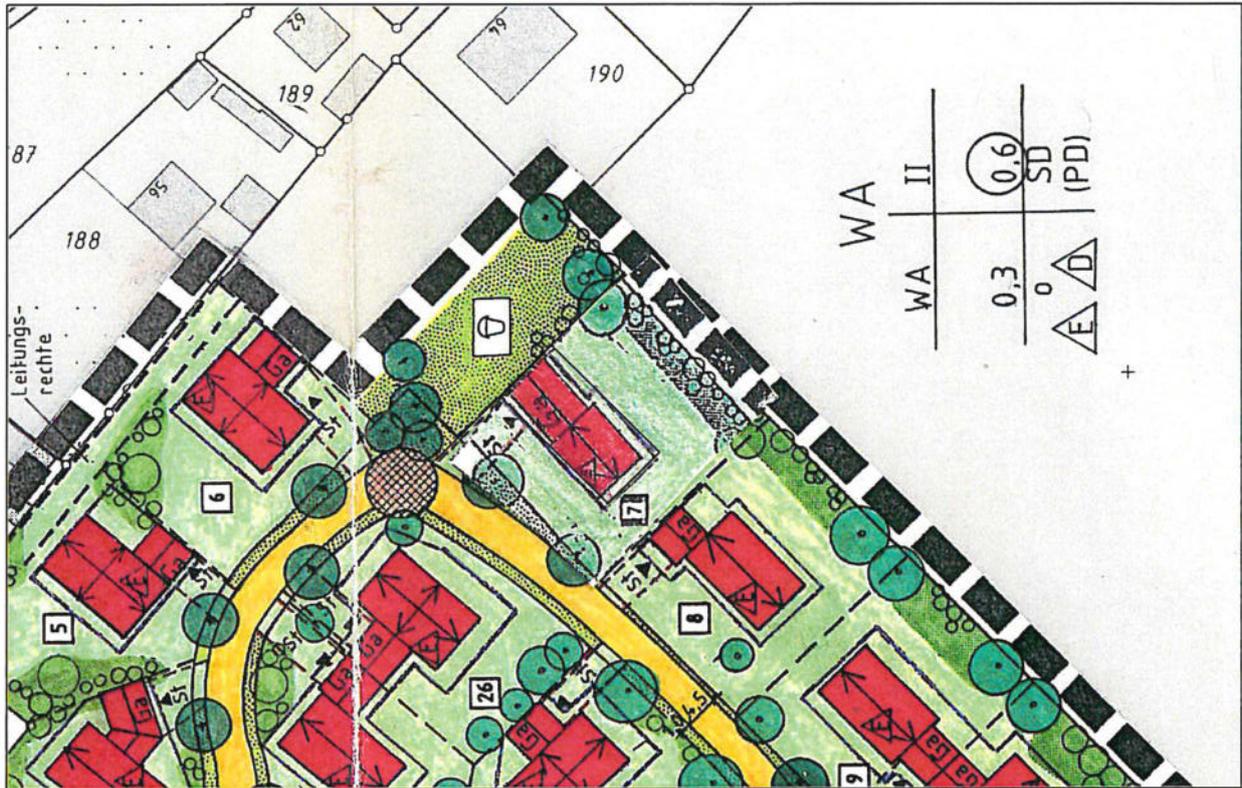
6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja nein

- 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. ja nein

- 6.3 Einbindung in die Landschaft
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. ja nein
Art der Maßnahmen: Ausbildung eines grünen Ortsrandes

DERZEIT GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 4

