

Gemeinde: Büchlberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan "WA REITBERG"

Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 25.07.2024

Büchlberg, den _____



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

Gemeinde Büchlberg
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
 - B1) Flächennutzungsplan
 - B2) Bauverpflichtung
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption u. Grünordnung
- F. Schallschutz
- G. Erschließung
- H. Kenndaten der Planung
- I. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

ANLAGEN:

- 1 Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024
- 2. Immissionsschutztechnisches Gutachten vom Büro Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 29.06.2022

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Büchlberg ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Die Bauparzellen im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Katzendorferfeld“ waren innerhalb kürzester Zeit verkauft und sind größtenteils bereits bebaut.

Um den Bedarf an Bauflächen in der Gemeinde Büchlberg zu decken, konnte die Gemeinde bereits in den letzten Jahren einige innerörtliche Flächen aktivieren. Dies geschah durch Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung, durch gemeindliche Baumaßnahmen und durch Grundstückskäufe durch die Gemeinde. Siehe dazu auch die beiliegende Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024.

Im Gemeindebereich Büchlberg selbst sind aktuell keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar. Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Es wurden deswegen mit den Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen, um die Abgabebereitschaft von Grundstücken im Ortsbereich von Büchlberg zu eruieren.

Eine reelle Kaufoption ergab sich jedoch nur bei der vorliegenden Grundstücksfläche. (Siehe Kennzeichnung im u.s. Kartenauszug)



Auf Grund dieser Möglichkeit, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung am Ortskern von Büchlberg neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Büchlberg beschlossen, das Baugebiet im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungsplan „WA Reitberg“ aufzustellen.

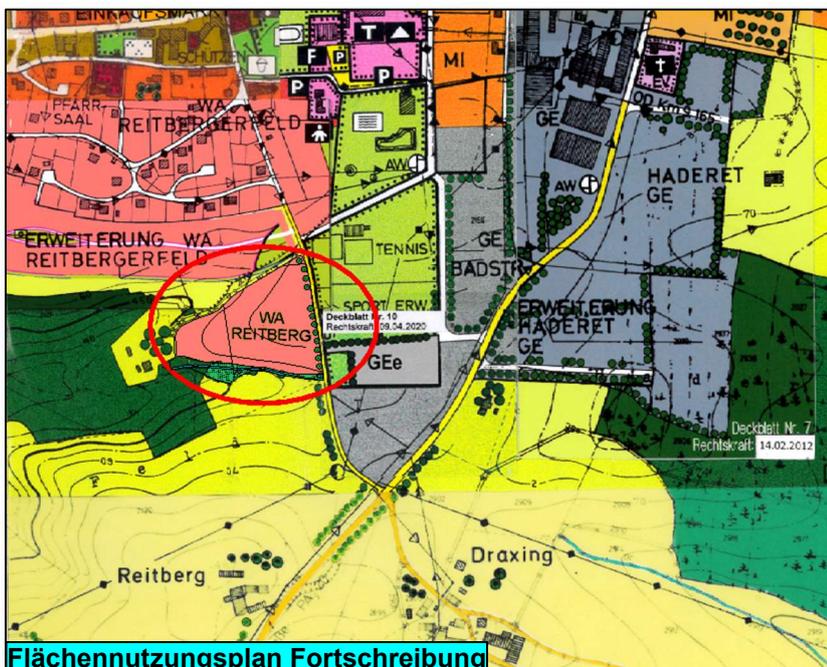
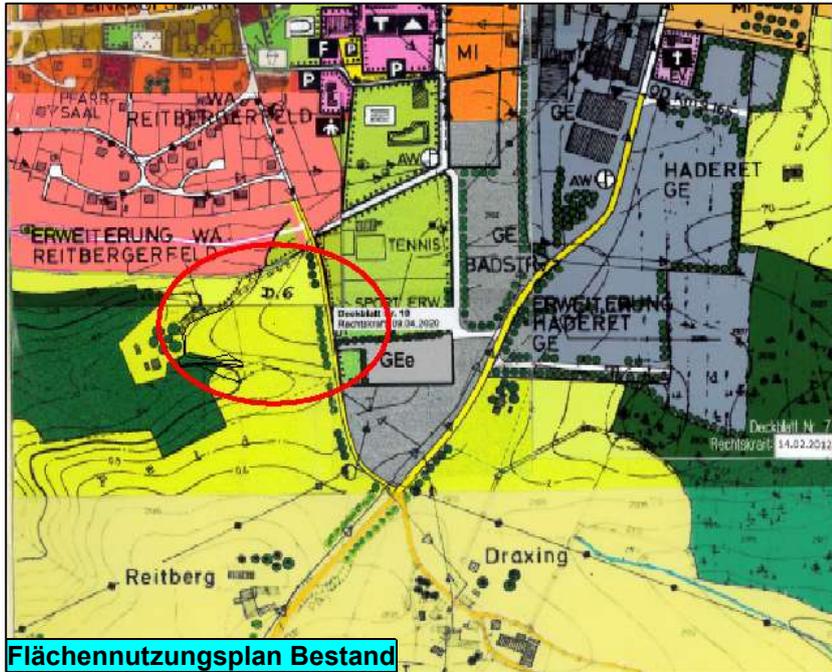
Der Gemeinde liegt für das geplante Baugebiet „Reitberg“ eine aktuelle Interessentenliste mit 79 Bauwerbern vor.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

B1) Flächennutzungsplan:

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Neuausweisung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet WA.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.



B2) Bauverpflichtung

Auf den einzelnen Parzellen muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauffassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Büchlberg eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Büchlberg, zurückgegeben werden muss.

C. Innenentwicklung u. Anpassung a. d. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist somit bei der vorliegenden Planung gegeben.

Im Hauptort der Gemeinde Büchlberg befinden sich zwar einige freie Bauparzellen, die tatsächliche Verfügbarkeit wurde jedoch von der Gemeindeverwaltung von Büchlberg geprüft mit dem Ergebnis, dass effektiv keine Grundstücke zur Veräußerung angeboten werden. Um dies zukünftig zu vermeiden wird das neu geplante vorliegende Baugebiet „Reitberg“ mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren nach Grundstückserwerb festgesetzt.

Gemäß dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Gemeinde nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung.

Im Wohnsiedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere auch die absehbare demographische Entwicklung zu berücksichtigen.

Für das geplante Baugebiet „Reitberg“ liegt eine aktuelle Warteliste mit 79 Bauwerbern vor.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg (Prüfen des Bedarfs neuer Siedlungsflächen)“ vom 06.12.2024, wird weiterhin verwiesen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

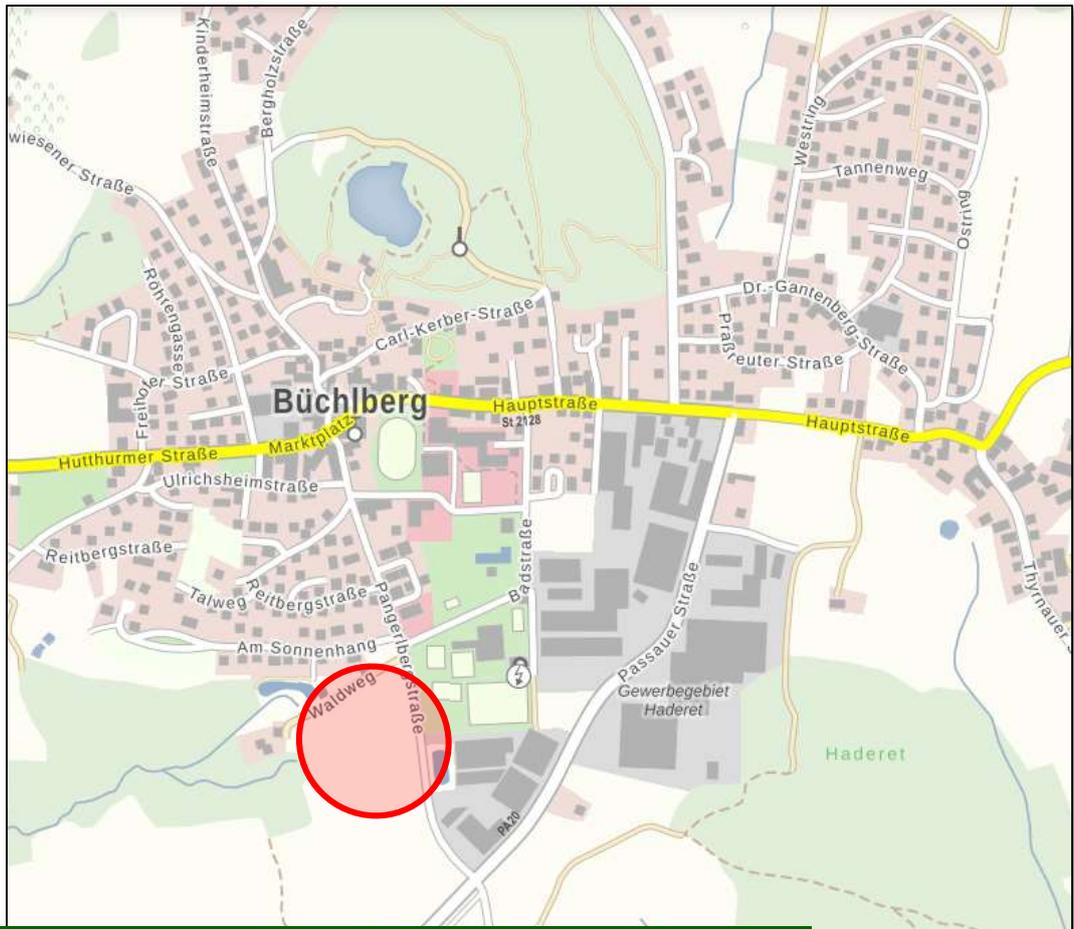
D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Gemeinde Büchlberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Das beplante Grundstück grenzt im Süden an den Ortskern von Büchlberg an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden	durch den bestehenden „Waldweg“
im Osten	durch die Pangerlbergstraße
im Süden + Westen	durch landwirtschaftliche Nutzflächen



Karte von Büchlberg mit Kennzeichnung des Baugebietes

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION + GRÜNORDNUNG

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Büchlberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit angemessener Dichte entstehen.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wandhöhen und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durch- und Umgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt. Im Süden befindet sich ein kleines Rinnsal welches wieder renaturiert wird.



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und GFZ soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper und der städtebauliche Gestalt erreicht werden.

Die Bauräume geben jedoch das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden in der Regel, unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Vorschriften des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung.

Das geplante Baugebiet südlich von Büchlberg wurde in seiner Ausgestaltung bewusst auf eine flächenschonende und nachhaltige Nutzung des verfügbaren Grundstücks ausgerichtet.

Von den 24 geplanten Parzellen sind eine Parzelle für ein Mehrfamilienhaus und acht Parzellen für Reihenhäuser vorgesehen. Diese Bebauungstypen ermöglichen eine hohe Wohndichte und bieten bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig effizientem Flächenverbrauch.

Die Mischung aus unterschiedlichen Bauformen (Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) fördert die soziale Durchmischung und ermöglicht die langfristige Anpassung an zukünftige Wohnraumbedarfe ohne zusätzlichen Flächenverbrauch.

Durch die Nähe zur Ortsmitte und die fußläufige Anbindung an wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs wird der Bedarf an zusätzlichem Verkehrsraum reduziert.

F. SCHALLSCHUTZ

Östlich der Pangerlbergstraße befinden sich Sporteinrichtungen und Gewerbeflächen welche in Bezug auf den Schallschutz berücksichtigt werden müssen.

Zum Schutz vor Lärmbelästigungen aus den östlich gelegenen Gewerbe- und Sportflächen wurde deswegen bereits im Vorfeld ein Immissionstechnisches Gutachten mit einer „Prognose und Beurteilung von Sportlärmimmissionen sowie möglicher anlagenbedingter Immissionspegel bei Ausschöpfung zulässiger Emissionskontingente auf benachbarten Gewerbeflächen“ in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung zum Sportlärm war es, zu prüfen, ob durch die geplante Ausweisung eines neuen Baugebietes durch die Gemeinde Büchlberg lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den im Planungsgebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und dem Betrieb der östlich gelegenen Sportanlagen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die schalltechnische Beurteilung üblicherweise auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit ihren im Beiblatt 1 genannten Orientierungswerten abzustellen. Da für den Betrieb von Sportanlagen jedoch die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung /6/) rechtsverbindlich ist, wird für die schallschutztechnische Beurteilung der Sportanlagen konform zu Punkt 7.6.1 der DIN 18005 /1/ auf die in der 18. BImSchV genannten Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte Bezug genommen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass lediglich im Falle der Ruhezeitenblöcke Sonntag 7-9 Uhr und 13-15 Uhr am östlichen Rand des Planungsgebietes Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

In Pkt. 0.4. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden deswegen zusätzliche Festlegungen zum Schallschutz getroffen.

Bzgl. der östlich gelegenen Gewerbeflächen ergab die Schalltechnische Untersuchung folgendes Ergebnis: „Die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets verursacht keinen Konflikt mit den auf den umliegenden Gewerbequartieren als zulässig festgesetzten flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspiegeln oder Emissionskontingenten.“

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die betrachteten Grundstücke Fl.-Nrn. 2414 und 2415 sind demnach Maßnahmen zum Schutz vor anlagenbedingtem Lärm nicht erforderlich.

G. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt im Süden über die Passauer Straße (=Kreisstraße PAKr 20) und im Norden über die Hauptstraße, welche sich im Ortsmittelpunkt befindet. Zwischen diesen beiden überörtlichen Erschließungsstraßen verläuft in Nord-Süd-Richtung die innerörtliche Pangerlbergstraße an welche das neue Baugebiet angeschlossen ist. Hier wird der bestehende Fußgängerweg auch entlang des neuen Baugebietes verlängert.

Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen mit Wohnhöfen.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist geplant.

Bzgl. der Wärmeversorgung für das gesamte Baugebiet wird derzeit mit einem Betreiber für Fernwärmeanlage verhandelt und von den Fachstellen berechnet, ob ein Anschluss an die Fernwärmestelle sinnvoll ist.

Entsprechend dieses Ergebnisses wird entschieden, ob eine Erdgasversorgung vorgesehen wird.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die geplante Trinkwasserleitung wird an das bestehende Wasserleitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes der Gemeinde Büchlberg angeschlossen.

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

- Schmutz- und Oberflächenwasser:

Die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes derzeit von einem Tiefbau-Ingenieurbüro geplant, bis zur öffentlichen Auslegung nach BauGB § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 fertig gestellt und dann den Auslegungsunterlagen beigelegt.

- Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen und einzuhalten.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO sind dabei nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,4 bzw. 0,6 Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4 bzw. 0,6
GFZ 0,8 bzw. 1,2 Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,8 bzw. 1,2
je nach Planeintrag

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Grundstücke der Reihenhäuser auf den Parzellen: 7 - 10 und 13 - 16, eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß §19 Abs.2 BauNVO (GRZ I) um 0,2 bis zu einer GRZ I von 0,6 zulässig. Die GFZ wird für diese Grundstücke mit max. 1,2 festgesetzt.

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Bauweise:

Zulässig ist offene Bauweise.

Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Grenzabstände von Garagen und Carports:

Grenzabstände von Garagen und Carports bzw. Festsetzungen zu den Hanglagen werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Bauverpflichtung

Auf den einzelnen Parzellen muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückkaufassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde Büchlberg eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Büchlberg, zurückgegeben werden muss.

Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Größen der Bauparzellen:

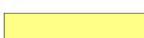


Parzelle 1	= 590 m ²	Parzelle 14	= 168 m ²
Parzelle 2	= 486 m ²	Parzelle 15	= 166 m ²
Parzelle 3	= 708 m ²	Parzelle 16	= 273 m ²
Parzelle 4	= 563 m ²	Parzelle 17	= 618 m ²
Parzelle 5	= 452 m ²	Parzelle 18	= 487 m ²
Parzelle 6	= 511 m ²	Parzelle 19	= 484 m ²
Parzelle 7	= 258 m ²	Parzelle 20	= 505 m ²
Parzelle 8	= 191 m ²	Parzelle 21	= 519 m ²
Parzelle 9	= 191 m ²	Parzelle 22	= 581 m ²
Parzelle 10	= 258 m ²	Parzelle 23	= 687 m ²
Parzelle 11	= 528 m ²	Parzelle 24	= 854 m ²
Parzelle 12	= 533 m ²	GSt f. Parz. 7-10	= 285 m ²
Parzelle 13	= 238 m ²	GSt f. Parz. 13-16	= 265 m ²

Parzellenfläche gesamt = ca. 10.399 m²

Einzelflächen innerhalb des Geltungsbereiches:



	Nettobaulandfläche
	Best. Waldweg
	Neue Planstraße
	Gepflasterte Wohnhöfe
	Öff. Grünflächen/Straßenbegleitgrün
	Fußwege
	Kl. Wasserlauf

Nettobaulandfläche	= ca. 11.399 m ²
Best. Waldweg	= ca. 615 m ²
Planstraße	= ca. 1.045 m ²
Gepflasterte Wohnhöfe	= ca. 654 m ²
Fußwege	= ca. 1.023 m ²
Öff. Grünflächen/Begleitgrün	= ca. 1.681 m ²
Kl. Wasserlauf (Rinnsal)	= ca. 260 m ²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 16.677 m²

I. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

Die Gemeinde Büchlberg ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Das zuletzt ausgewiesene Baugebiet „Katzendorferfeld“ war innerhalb kürzester Zeit verkauft und ist größtenteils bereits bebaut. Die Nachfrage nach Baugrundstücken, speziell im Hauptort, ist weiterhin enorm. Allein für dieses vorliegende Baugebiet, mit ca. 24 Bauparzellen, liegt der Gemeinde bereits wieder eine aktuelle Interessentenliste mit 79 Bauwerbern vor. Aus Sicht der Gemeinde ist zur Deckung des erforderlichen Wohnraumbedarfs die Ausweisung eines neuen Baugebietes unbedingt erforderlich. Die Gesamtfläche des neuen Wohnbaugebietes wird aufgrund der anhaltenden Nachfragen an Baugrundstücken als angemessen und bedarfsgerecht angesehen.

In Büchlberg sind aktuell keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf.

Die Gemeinde hat sich in den letzten Jahren auch intensiv mit der Bevölkerungsentwicklung auseinandergesetzt und die Nachfrage nach Baugrundstücken genau beobachtet. Im Jahr 2016 wurde durch die Gemeinde auch der Vitalitätscheck, der u. a. auch das Innenentwicklungspotenzial aufzeigt, erstellt. Zudem ist die Gemeinde auch immer mit den Eigentümern der verbleibenden Baulücken in Kontakt. Aber aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft von Seiten der privaten Eigentümer sowie Eigenbedarfsanmeldungen können diese Grundstücke aktuell nicht aktiviert werden. Deswegen werden die neuen Bauparzellen auch mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren ab notariellem Erwerb der Grundstücke festgesetzt.

Auf Grund der Möglichkeit, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung am Ortskern von Büchlberg neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Büchlberg beschlossen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungsplan „Reitberg“ aufzustellen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven, gut durchgrüntes Wohngebiets in gut angebundener Lage
- Städtebauliches Einfügen des Wohngebiets in die umgebende Baustruktur unter Berücksichtigung der lokalen Bautradition
- Angemessene Parzellierungen mit verschiedenen Grundstücksgrößen
- Schaffung von Grünstrukturen und Pflanzungen von Bäumen innerhalb der privaten Freiflächen

Um die Notwendigkeit der Ausweisung des Wohngebietes zu untersuchen, wurde von der Gemeinde Büchlberg mit Datum vom 06.12.2024 eine Flächenbedarfsanalyse erstellt. Diese liegt im Anhang bei.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Büchlberg voll erfasst und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Altlasten sind nicht bekannt.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:



Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen, könnten bis zu max. ca. 40 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen könnte es in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die gegebene Topografie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Am südlichen Grundstücksrand verläuft ein kleines Rinnsal welches bei stärkerem Regen Wasser führt. Bei längerer regenloser Zeit ist das Rinnsal trocken.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt und gemäht.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Ein möglicher Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

Die Entsorgung des Oberflächenwassers wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes derzeit geplant und den öffentlichen Auslegungsunterlagen beim nächsten Verfahrensschritt nach BauGB §4 Abs. 2 + §3 Abs. 2 beigelegt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist bei einer organischen Düngung eine temporäre Geruchsimmission für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst möglich. Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet keine Geruchsimmission statt.

Zusätzlich ist das Klima bzw. die Lufthygiene beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Pangerlbergstraße.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

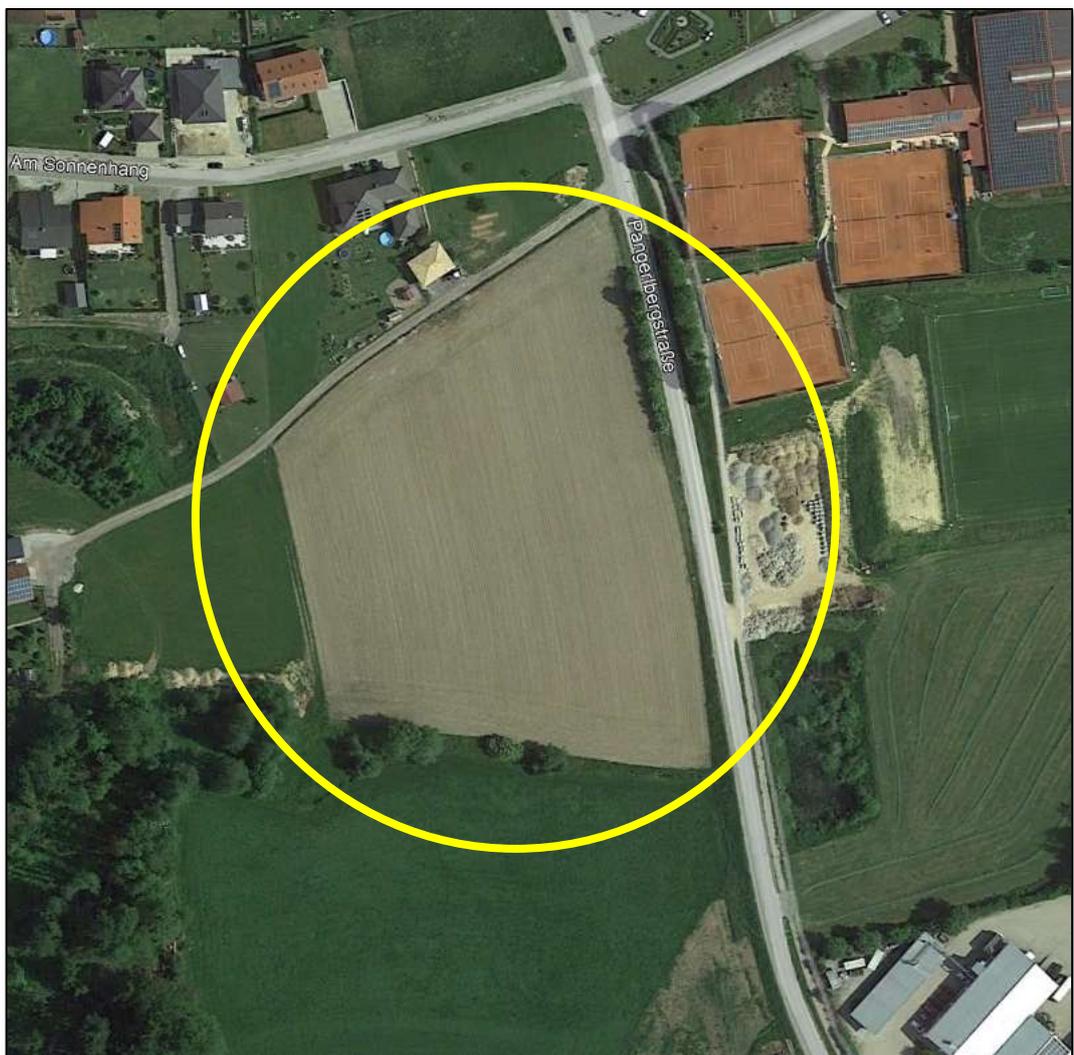
Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, jedoch im vorliegenden Fall auf Grund der planerischen Vorgaben und Festsetzungen nur als untergeordnet zu bewerten

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)



Beschreibung:

Das Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Erhaltenswerte Baum und/oder Strauchbestände befinden sich am südlichen Grundstücksrand entlang eines kleinen Rinnsals welches bei Regen auch Wasser führt.

Am nordöstlichen Grundstücksrand befindet sich entlang der angrenzenden Pangerlbergstraße eine kleinere Strauchgruppe.

Im inneren Planungsbereich sind keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher vorhanden. Es sind auch keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist am Grundstück, auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, eingeschränkt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Im Bebauungsplan werden statt der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch die intensive Ein- und Umgrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

Die bestehende Bepflanzung im Süden des Geltungsbereiches wird als zu erhaltend festgelegt und die Fläche entlang des kleinen südlich verlaufenden Rinnsals zwingend von Bebauung freigehalten.

Die kleine Strauchbepflanzung im nordöstlichen Bereich entlang der Pangerlbergstraße wird im Zuge der Erstellung des neuen Fußweges entfernt und durch eine durchgehende Bepflanzung ersetzt.

Ansonsten sind erhaltenswerte Pflanzen im Baubereich nicht tangiert.

Ergebnis:

Der Baubereich des Grundstückes hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die bestehenden Baum- und Strauchgruppen im Bereich des kleinen Wasserlaufes am südlichen Grundstücksrand werden als zu erhaltend festgesetzt. Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und liegt am südlichen Ortsrand von Büchlberg. Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke, wenn mit organischen Düngern gedüngt wird.

Östlich der Pangerlbergstraße befinden sich Sporteinrichtungen welche in Bezug auf den Schallschutz berücksichtigt werden müssen.

Auswirkungen:

Zum Schutz vor Lärmbelästigungen aus den östlich gelegenen Gewerbe- und Sportflächen wurde bereits im Vorfeld ein Immissionstechnisches Gutachten mit einer „Prognose und Beurteilung von Sportlärmimmissionen sowie möglicher

anlagenbedingter Immissionspegel bei Ausschöpfung zulässiger Emissionskontingente auf benachbarten Gewerbeflächen“ in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung war es, zu prüfen, ob durch die geplante Ausweisung eines neuen Baugebietes durch die Gemeinde Büchlberg lärmimmissions-schutzrechtliche Konflikte zwischen den im Planungsgebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und dem Betrieb der östlich gelegenen Sportanlagen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die schalltechnische Beurteilung üblicherweise auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit ihren im Beiblatt 1 genannten Orientierungswerten abzustellen. Da für den Betrieb von Sportanlagen jedoch die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung /6/) rechtsverbindlich ist, wurde für die schallschutztechnische Beurteilung der Sportanlagen konform zu Punkt 7.6.1 der DIN 18005 /1/ auf die in der 18. BImSchV genannten Beurteilungszeiten und Immissionsrichtwerte Bezug genommen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass lediglich im Falle der Ruhezeitenblöcke Sonntag 7-9 Uhr und 13-15 Uhr am östlichen Rand des Planungsgebietes Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung wurden daher in Pkt. 0.4. der textlichen Festsetzungen weitere Festlegungen zum Schallschutz getroffen.

Bzgl. der östlich gelegenen Gewerbeflächen ergab die Schalltechnische Untersuchung folgendes Ergebnis: *„Die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets verursacht keinen Konflikt mit den auf den umliegenden Gewerbequartieren als zulässig festgesetzten flächenbezogenen immissions-wirksamen Schalleistungspegeln oder Emissionskontingenten.“*

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelastigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Die landwirtschaftliche Düngung wird bei Bebauung des Areals eingestellt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der festgelegten Schallschutzmaßnahmen insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich direkt im Anschluss an den Ortskern von Büchlberg und fällt topographisch im bebauten Bereich von Nordost nach Südwest um ca. 8 m ab.

Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.



Auswirkungen:

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Das vorherrschende Landschaftsbild einer ortsrannahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets zwar verloren, allerdings durch die Tatsache, dass die Bebauung an der Straßen gegenüberliegenden Seite sogar weiter nach Süden gezogen worden ist entsteht kein städtebaulicher Satellit, sondern eine Abrundung der Gesamtbebauung.

Die Festsetzungen zu Bepflanzung, Gebäudehöhe sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an die bestehende Bebauung von Büchlberg anschließt ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. Eine weitere Abmilderung des anthropogenen Einflusses ergibt sich durch die intensive Ein- und Umgrünung des neuen Baugebietes legt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist insgesamt, nach Abwägung der Bestandssituation im Vergleich zur neuen Bebauungsplanung, von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind durch die Tallage des neuen Baugebietes nicht gegeben.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Um auch unvermutete Denkmäler zu schützen, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, zu melden sind.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZ-GÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Gem. Hinweisen in den textlichen Festsetzungen sind die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche).
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung keine negativen Veränderungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe die Fläche in ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Eine dringend benötigte Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde Büchlberg würde unterbleiben, wodurch der bestehende Wohnraumangel insbesondere für Familien und Berufspendler weiter verschärft wird. Zudem würde das Potenzial zur wohnbaulichen Nachverdichtung in direkter Ortsrandlage ungenutzt bleiben. Dies könnte zu einer verstärkten Abwanderung in umliegende Gemeinden führen und die Attraktivität des Standortes Büchlberg für ansiedlungswillige Bürger langfristig mindern.

In städtebaulicher Hinsicht bliebe die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer verbesserten Anbindung an die Ortsmitte ungenutzt. Dies widerspricht den Zielen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Ortsentwicklung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme in voller Stärke abzuschleppen, in Mieten (max. Höhe 2,0 m nach DIN 18915) zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen und wieder zu verwenden.

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht statthaft ist. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Die im Süden innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bäume und Sträucher sind zwingend zu erhalten.

Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig. Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

SCHUTZGUT MENSCH

Bzgl. der östlich gelegenen Sportstätten und Gewerbeflächen wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten mit einer Prognose und Beurteilung von Sportlärmmmissionen sowie möglicher anlagenbedingter Immissionspegel bei Ausschöpfung zulässiger Emissionskontingente auf benachbarten Gewerbeflächen vor der Planung des Wohngebietes in Auftrag gegeben und bei der Ausarbeitung berücksichtigt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude und die Bepflanzung der straßenbegleitenden Bäume spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt. Durch die festgesetzte intensive Ein- und Umgrünung wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg wird verwiesen“.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf:

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/ Bezeichnung
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume			x		Intensiv genutztes Grünland. Die bestehenden Baum- und Strauchgruppen sind zu zwingend erhalten
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die betreffende Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen d. Auswirkungen des Eingriffs u. d. Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung (siehe u.s. Berechnung) handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ($GRZ \geq 0,35$) = **Typ A**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ A bei 0,3 – 0,6.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt.

Begründung:

- In Pkt. 4 der geplanten „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ sind umfangreiche Maßnahmen festgelegt.
- Es wird festgesetzt, dass die bestehende Baum-/Strauchgruppen im südwestlichen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches zwingend zu erhalten sind.
- Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
- Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- Für das Gesamtgebiet wird eine intensive Ein- und Umgrünung festgelegt.
- Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
- Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird zwingend vorgeschrieben.
- Alle Garagendächer sind als Gründächer auszuführen.
- Sog. Schottergärten sind unzulässig

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$16.677 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.339 \text{ m}^2$$

d.h.
Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gem. Leitfaden 8.339 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Büchlberg ist im Besitz eines Ökokontos auf Flur-Nr. 2506, Gemarkung Leoprechting. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird von der Ökokontofläche abgebucht.

Das Grundstück des Ökokontos hat eine Gesamtgröße von = 8.773 m²

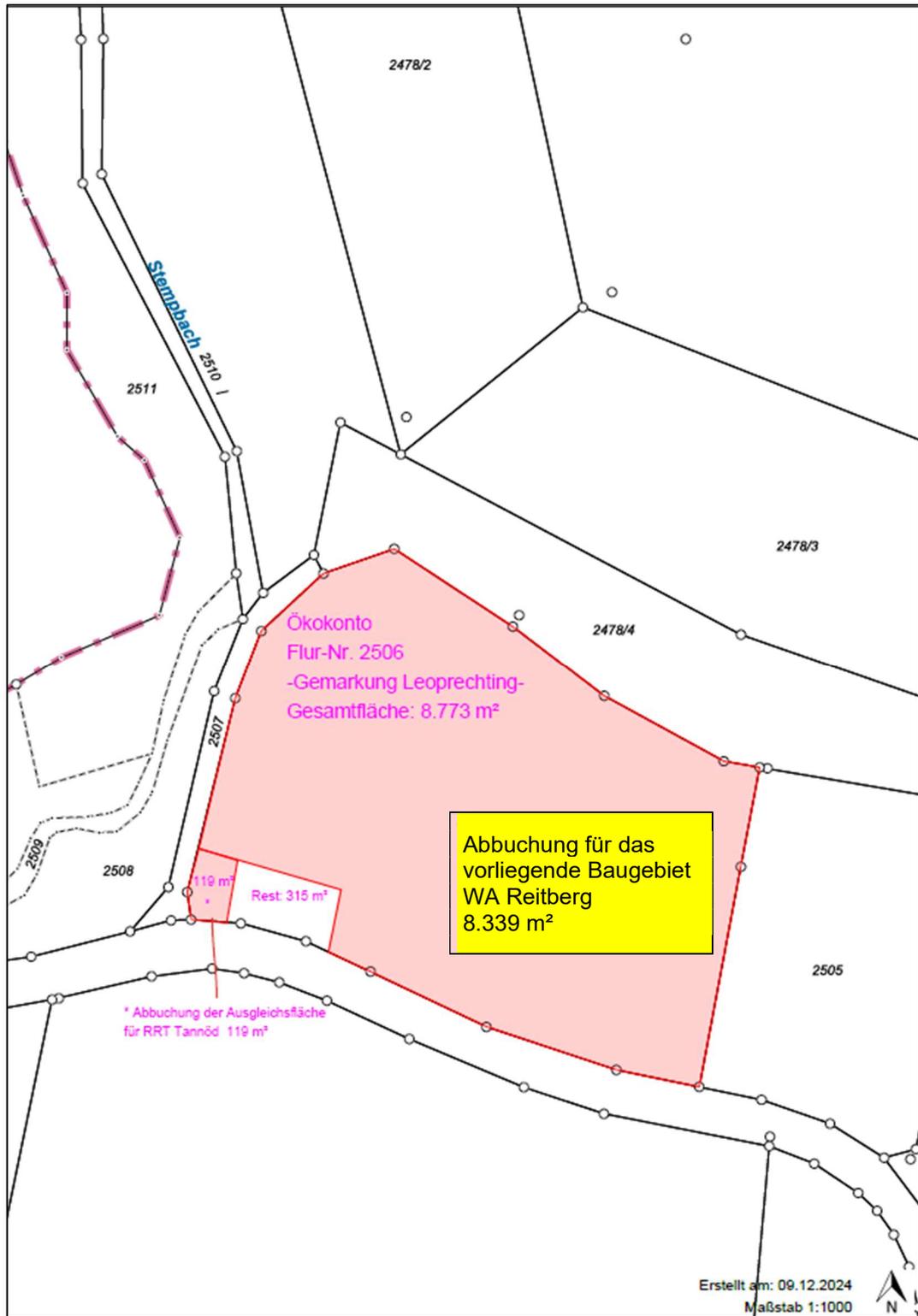
Bisher wurden abgebucht = 119 m²

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden abgebucht = 8.339 m²

Verbleibende Restfläche auf dem Ökokonto = 315 m²

Siehe dazu die planliche Darstellung auf der nächsten Seite.

Darstellung der Ökokontofläche



5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Büchlberg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben. Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Büchlberg und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024“ wird verwiesen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf u. Lage von Baustelleneinrichtungsf lächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bauerfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die städtebauliche Einbindung und Durchgrünung des neuen Baugebietes ist die Erstellung der festgesetzten Bepflanzung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich von enormer Wichtigkeit.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu sind spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung und dann anschließend alle 4 Jahre, bis zum 12ten Jahr, Ortstermine durchzuführen und jeweils eine Fotodokumentation zu erstellen.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Gemeinde zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchlberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Wohngebietsfläche der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im direkten Ortskernbereich. Die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen in Büchlberg ist nach wie vor enorm und wird seit Jahren beobachtet. Der Gemeinde liegt für das geplante Baugebiet „Reitberg“ eine aktuelle Warteliste mit 79 Bauwerbern vor. In Büchlberg bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu zuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben und Generationenwohnen möglich werden.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper (direkter Ortskernbereich) anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.677 m².

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit angemessener Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Ziele der Planung sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Büchlberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durch- und Umrünung des neuen Wohngebietes erreicht.

Es werden insgesamt 24 neue Bauparzellen mit unterschiedlichen Größen geschaffen.

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Gemeinde Büchlberg ist im Besitz eines Ökokontos auf Flur-Nr. 2506, Gemarkung Leoprechting. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird von der Ökokontofläche abgebucht.

Das Grundstück des Ökokontos hat eine Gesamtgröße von 8.773 m².

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden 8.339 m² vom Ökokonto abgebucht. Auf dem Ökokonto verbleibt eine Restfläche von 315 m².

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Eingrünung, welche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zu erstellen ist, vor.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Bau- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlage- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebs- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit</i>
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- wasser	gering	gering	gering	gering
Klima Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

ANLAGEN:

- 1 Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024
2. Immissionsschutztechnisches Gutachten vom Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, vom 29.06.2022
