

DECKBLATT NR. 14

zum Flächennutzungsplan

Gemeinde: Büchlberg
Landkreis: Passau
Reg.-Bezirk: Niederbayern

1. Der Gemeinderat von Büchlberg hat in der Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 14 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom-..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom-..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. d. Zeit vom - beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom - öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom das Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom festgestellt.

Büchlberg, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom....., AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den.....

.....

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Büchlberg, den

.....
Bürgermeister

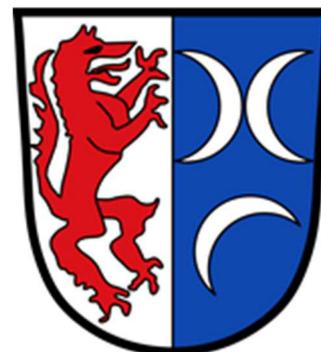
(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplandeckblattes Nr. 14 wurde amgemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan 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. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)



Änderung des
Flächennutzungsplanes
mittels
Deckblatt Nr. 14

Gemeinde: Büchlberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung
mit
Umweltbericht

Entwurf: 25.07.2024

Büchlberg, den _____



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

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des neuen Wohngebietes
- C. Planungsrechtliche Situation
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- F. Städtebauliche Konzeption
- G. Erschließung/Wasserwirtschaft
- H. Umweltbericht**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung der wichtigster Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1(5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage:

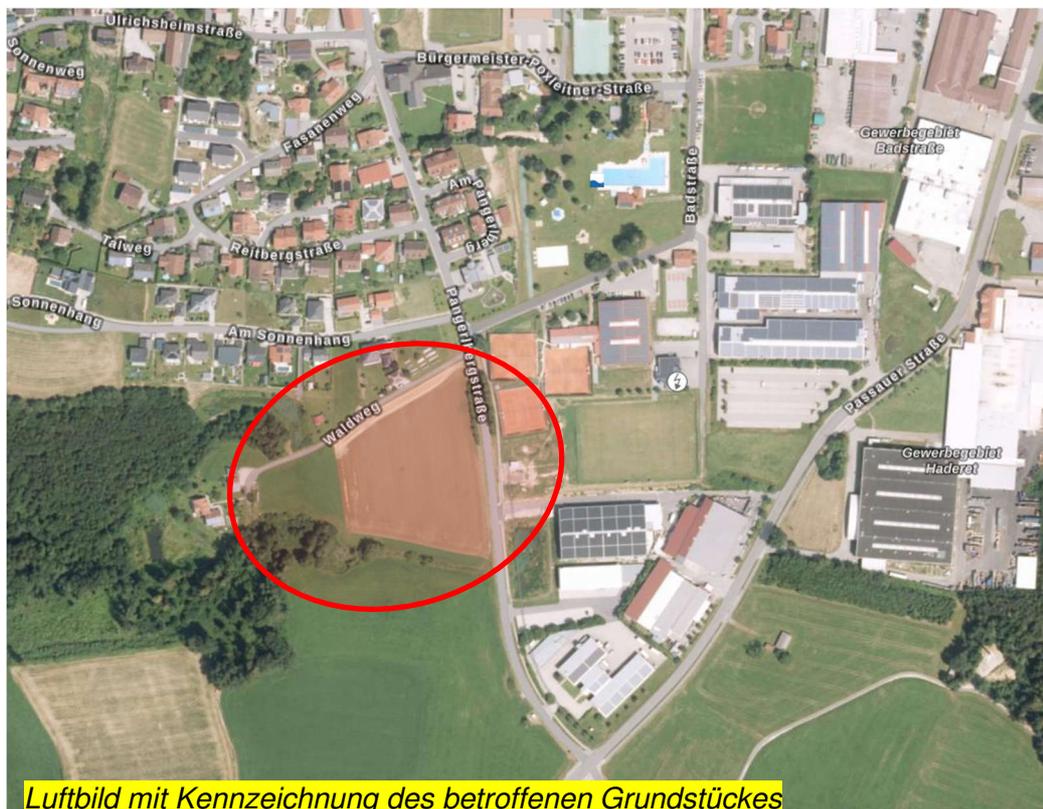
Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024

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 Wohnbauparzellen 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 beispielsweise durch Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung, durch gemeindliche Baumaßnahmen und auch 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.



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, den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bebauungsplan „WA Reitberg“ im Parallelverfahren aufzustellen.

B. LAGE UND ANBINDUNG DES NEUEN WOHNGEBIETES

Die Gemeinde Büchlberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau. Das geplante Grundstück grenzt im Süden direkt an den Ortskern von Büchlberg an.

Die Grenzen des Änderungsbereiches werden bestimmt:

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



Luftbild mit Parzellenkarte und Kennzeichnung des Änderungsbereiches

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

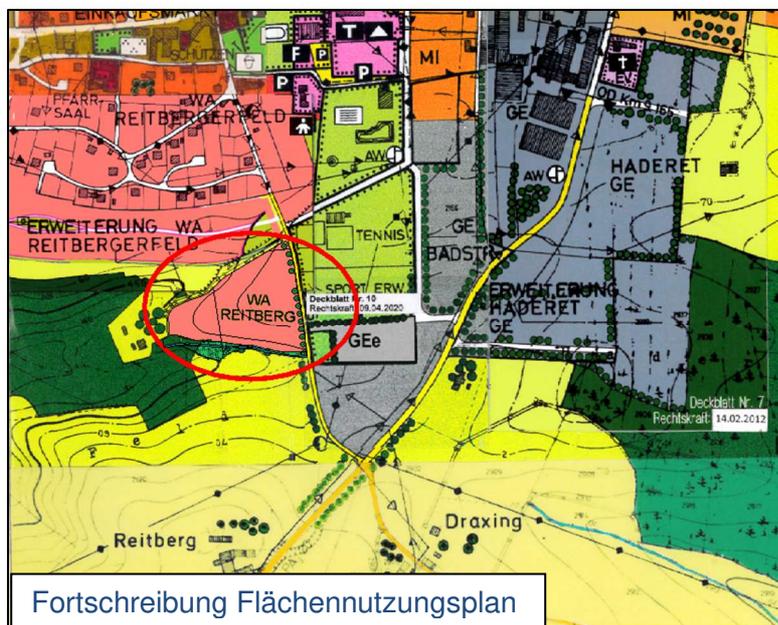
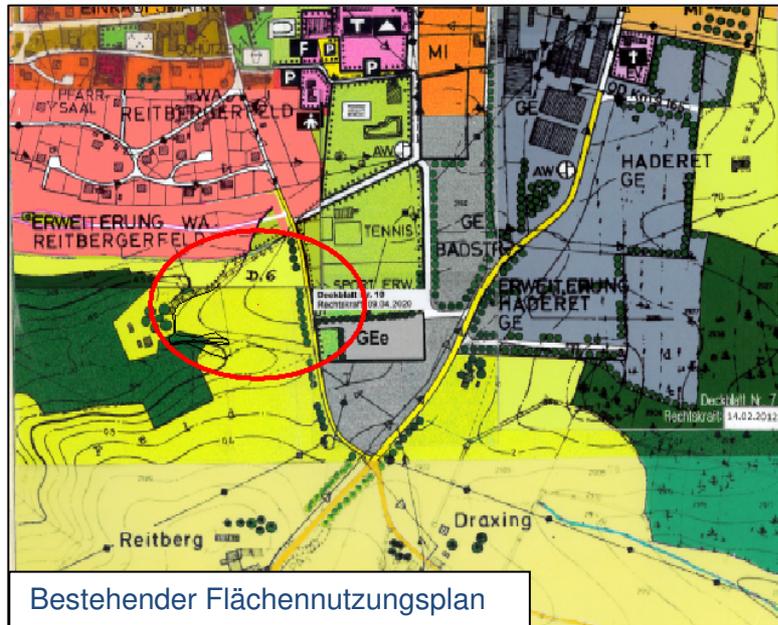
Wie in der oben dargestellten Karte zu sehen ist, wird das neue Baugebiet direkt südlich an die bestehende Bebauung an den Ortskern von Büchlberg angebunden. Die Gemeindestraße „Pangerlbergstraße“ führt direkt vom Ortskern zum neuen Baugebiet. Gegenüber der Pangerlbergstraße befinden sich Sportanlagen und ein gewerbliche Betriebe.

C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

GEPLANTE ÄNDERUNGEN:

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan von Büchlberg voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Geplant ist die neue Ausweisung des betroffenen Areals als WA-Fläche.



Allgemeine rechtliche Grundlagen

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, wie das Baugesetzbuch, die Bayerische Bauordnung, die Naturschutzgesetzgebung und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) entsprechend der Eingriffsschwere.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Büchlberg, Hauptstraße 5, 94124 Büchlberg eingesehen werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und daran angrenzend sind keine Denkmäler und/oder Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch im parallel ausliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE 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.

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 v. 06.12.2024. Aktuell sind keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar. Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf.

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 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.

E. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1a Abs. 2 BauGB)

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

Das neue Baugebiet ist direkt an die bestehende Pangerlbergstraße angeschlossen. Die direkte Anbindung an die bestehende Pangerlbergstraße sorgt für eine ressourcenschonende äußere Erschließung ohne aufwendige neue Straßenführungen. Das Grundstück grenzt direkt an die bestehende Ortschaft an und nutzt die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur. Dadurch wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

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

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

Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen. Die erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Durch diese Maßnahmen wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach §1a Abs. 2 BauGB in vollem Umfang Rechnung getragen.

F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neue Baugebiet schließt direkt südlich an die bestehende Bebauung des Ortskerns von Büchlberg an.

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Osten und im Süden, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater 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.

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

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



Der Wohn- und Aufenthaltswert wird durch kleine Hofsituationen um welche sich Wohngebäude gruppieren gesteigert. Das geplante Baugebiet 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. Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsändern wird eine angemessene Durch- und Umgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt. Im Süden befindet sich ein kleines Rinnsal welches wieder renaturiert wird.

G. Erschließung / Wasserwirtschaft

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.

Der bestehende Fußgängerweg wird 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 Erdgas ist nicht vorgesehen.

c) Telekommunikationsinfrastruktur

Die Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist geplant.

e) 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 + 3 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 Trinkwasser-versorgung) 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. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung der wichtigsten 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. Aktuell sind 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 ständig 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.

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

Die Darstellung des Wohnbaugebietes sichert die mittel- bis langfristige Bereitstellung von Wohnraum und trägt zur bedarfsgerechten Entwicklung der Gemeinde Büchlberg 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.

1.3 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1 (5) BauGB, Klimaschutzklausel § 1a (5) BauGB

Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zu möglichen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, gehören eine emissionsarme Siedlungsentwicklung, insbesondere die Vermeidung von klimaschädlichem CO₂ aus der Verbrennung aus Heizung und Verkehr. Dies wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan wie folgt gefördert:

- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen/zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte empfohlen.
- 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.
- Das Baugebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Ortskern an. Neue zusätzliche äußere Verkehrserschließungen sind nicht notwendig.

- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Regenwassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Ein weiterer Punkt der dem Klimawandel entgegen wirkt ist die Tatsache, dass sämtliche infrastrukturelle Haupterschließungsbereiche bereits vorhanden sind. Es sind nur mehr exklusiv die für die Erweiterung benötigten Infrastrukturen zu ergänzen.

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

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen in Deutschland des unstrittig ablaufenden Klimawandels gehört die Erhöhung der jährlichen Durchschnittstemperatur gegenüber der Zeit vor der industriellen Revolution gegen Ende des 19. JH und die Zunahme von Trockenperioden im Sommer. So beträgt nach den Aufzeichnungen des deutschen Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4° C (weltweit im Vergleich 1° C). Prognosen des Weltklima-rates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jhds. um weitere 0,3 - 4,8°C aus.

Eine Zunahme der extremen Niederschlagsereignisse (gesteigerte Häufigkeit, größere Niederschlagsmengen) und eine geänderte Verteilung wird ebenfalls prognostiziert, wobei der Anteil des Klimawandels an den derzeit auftretenden Katastrophenregen und Überschwemmungen klar belegbar scheint. Hitzetage (Tage über 30 °C) und Tropennächte (andauernde Nachttemperaturen von über 20 °C), die zu Belastungen des Herz-Kreislaufsystems und des Wohlbefindens der Menschen führen, steigen ebenfalls nachweislich.

Zur Stärkung der Versickerung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgelegt. Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken gegeben.

Durch die im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzten Grünzüge und Bepflanzungen mit Laubbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der hier wohnenden Menschen gemildert werden.

Durch die unmittelbare Anbindung an die bestehende Ortslage von Büchlberg wird eine kompakte Siedlungsstruktur gefördert, die den Flächenverbrauch reduziert und unnötige Verkehrswege vermeidet. Die gute Erreichbarkeit der Ortsmitte ermöglicht kurze Wege, was den Bedarf an motorisiertem Verkehr verringert und somit zur Reduktion von CO₂-Emissionen beiträgt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Ausweisung des Baugebietes wird ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal einer Wohnnutzung zugeführt. Die Maßnahme führt zu einer Versiegelung von Böden und einem partiellen Eingriff in die bestehende Vegetation. Gleichzeitig entstehen durch die geplante Bebauung strukturierte Grünflächen und Privatgärten, die eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Gebietes ermöglichen.

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Umweltzustand werden im Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere Ausgleichsmaßnahmen gemäß den geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben vorgesehen.

Durch die direkte Anbindung an die bestehende Ortschaft Büchlberg und die Nähe zur Ortsmitte wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert. Dies reduziert den Bedarf an zusätzlichen Verkehrsflächen und trägt langfristig zu einer effizienten Flächennutzung bei.

Zur Aufrechterhaltung des Landschaftsbildes und einer klimaangepassten Gestaltung wird zudem Wert auf eine ökologisch verträgliche Bepflanzung und ein durchdachtes Entwässerungssystem gelegt.

SCHUTZGUT BODEN

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen, werden Flächen dauerhaft versiegelt. 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.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

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.

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.

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.

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

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird im parallel ausliegenden Bebauungsplan 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.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit bei einer organischen Düngung eine temporäre Geruchsbelastung möglich. Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet keine Geruchsimmission statt.

Das Klima bzw. die Lufthygiene ist ansonsten beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Pangerlbergstraße. Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

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 WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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. Diese Bepflanzung ist zu erhalten und zu schützen.

Am nordöstlichen Grundstücksrand befindet sich entlang der angrenzenden Pangerlbergstraße eine kleinere Strauchgruppe, welche durch Erschließungsmaßnahmen ersetzt werden kann.

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. Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei im Baubereich nicht tangiert. Es ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) entsprechend der Eingriffsschwere.

SCHUTZGUT MENSCH

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. 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 lärmimmissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den im Planungsgebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen und dem Betrieb der östlich gelegenen Sportanlagen zu erwarten sind.

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 verbindlichen Bauleitplanung sind daher entsprechende Festlegungen zum Schallschutz anzugeben.

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 Schallleistungspegeln oder Emissionskontingenten.“*

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



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.

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 ortsrandnahen, 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.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an die bestehende Bebauung von Büchlberg anschließt ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben.

Es wird ein bestehendes Baugebiet erweitert ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt. Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen. Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt.

3. Prognose 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 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hier werden nur Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgezeigt, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können.

Alle Schutzgüter:

Die neue WA-Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung der Ortschaft Hobelsberg an. Neue äußere Verkehrsanbindungen mit den entsprechenden Versiegelungen sind nicht notwendig.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungsplans herangezogen. Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, festzusetzen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor Erstellung der vorliegenden Bauleitplanungen 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 am Ortskern 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.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung derzeit nicht gegeben.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Das betroffene Gebiet und der nähere Umkreis der Flächen wurden bezüglich naturschutzrelevant vorhandener Elemente sowie der möglichen Planungsauswirkungen auf die Nachbargrundstücke vor Ort untersucht. Dabei wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt i. d. Regel von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist. Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans kann jedoch ein Monitoring für den Bereich der festgelegten Bepflanzungen sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bepflanzungen vorzusehen.

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 der Gemeinde bestehen ansonsten 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 ermöglicht 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.

Der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha.

Davon wird im östlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 16.677 m² im Parallelverfahren der Bebauungsplan „WA Reitberg“ erstellt.

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

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von Osten her über die Gemeindestraße „Pangerlbergstraße“.

In städtebaulicher Hinsicht ergibt sich die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung mit einer verbesserten Anbindung an die Ortsmitte. Dies entspricht den Zielen einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Ortsentwicklung.

Aufgrund der Untersuchungen aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Die detaillierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan, entsprechend der Eingriffsschwere, festzusetzen.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht noch einmal die Erheblichkeiten zu den einzelnen Schutzgütern.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Oberflächenwasser	geringe - mittlere Erheblichkeit
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe - mittlere Erheblichkeit
Landschaft/Stadtbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Anlage:

Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Büchlberg vom 06.12.2024

- - - - -