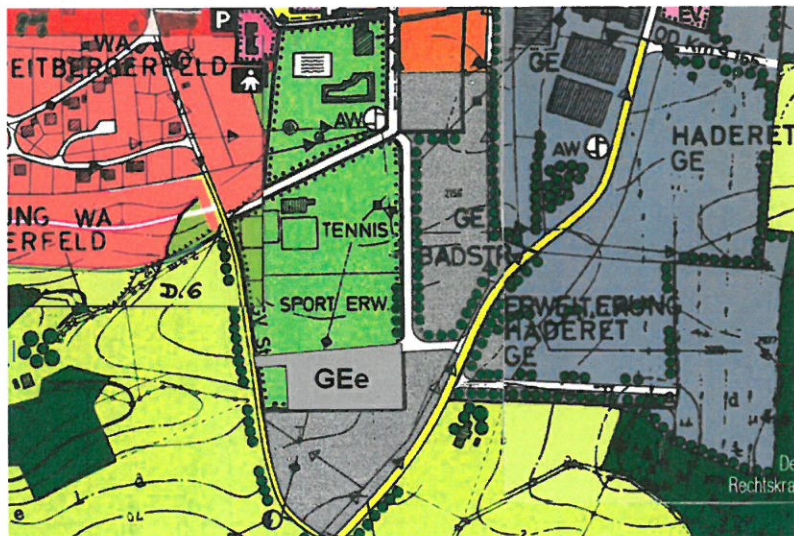


# Gemeinde Büchlberg



## 10. Änderung des Flächennutzungsplans „GE Badstraße“

Planungsstand: 30.10.2019



Inhalt	Seite
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	6
C. Verfahrensvermerke	13
D. Anlagen	15

### Entwurfsverfasser:

**g|s**  Architekten PartG mbB  
engel schuster  
architekten stadtplaner ingenieure  
marktplatz 5  
94124 büchlberg  
Tel.: 08505 86693-0  
Fax: 08505 86693-10  
mail: office@gs-architekten.com

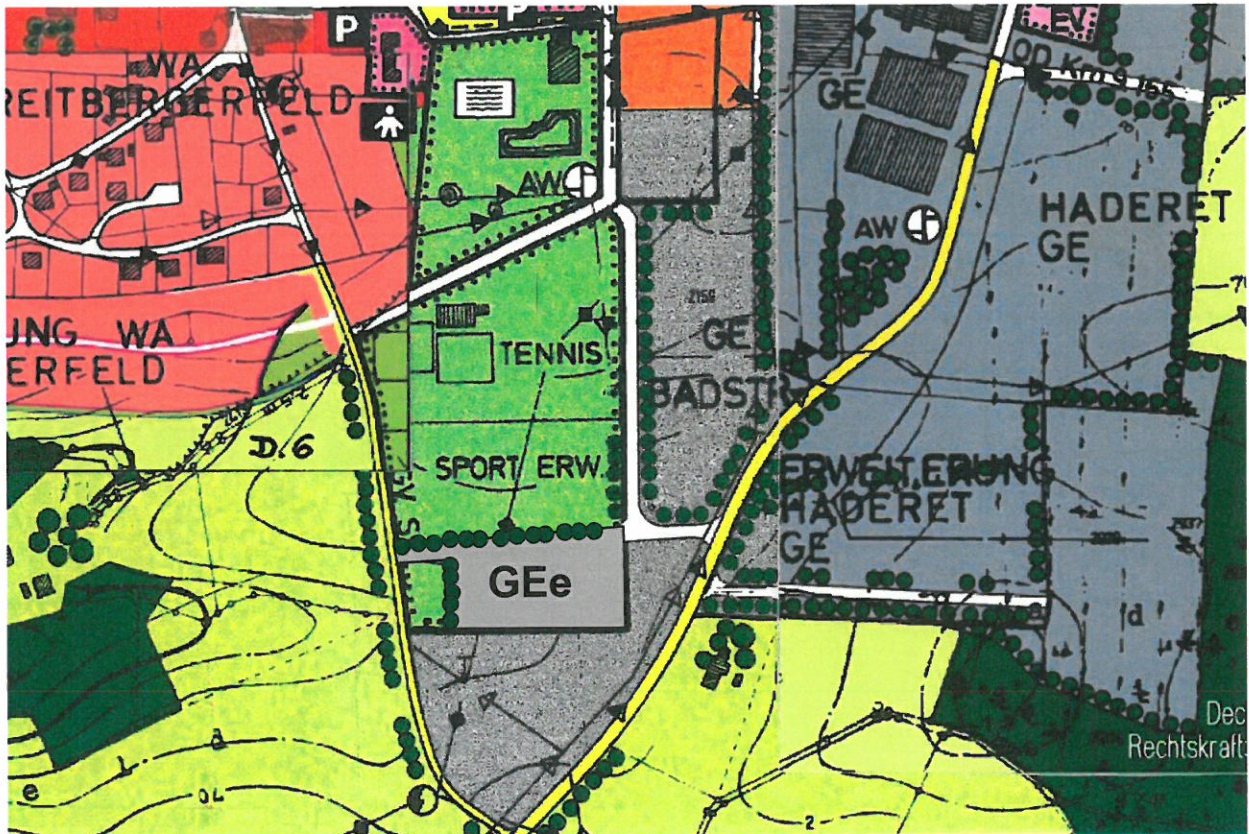
### Grünordnung:

Peter Kitzmüller  
  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt  
Wörthstrasse 1  
94032 Passau  
Tel.: 0851 46747  
Fax: 0851 490 11 74  
mail: p.kitzmueller@t-online.de

## A. Flächennutzungsplanänderung

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeinde Büchlberg folgende Änderung beschlossen:

### 10. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1 : 5.000)



Plandatum: 30.10.2019

Legende:



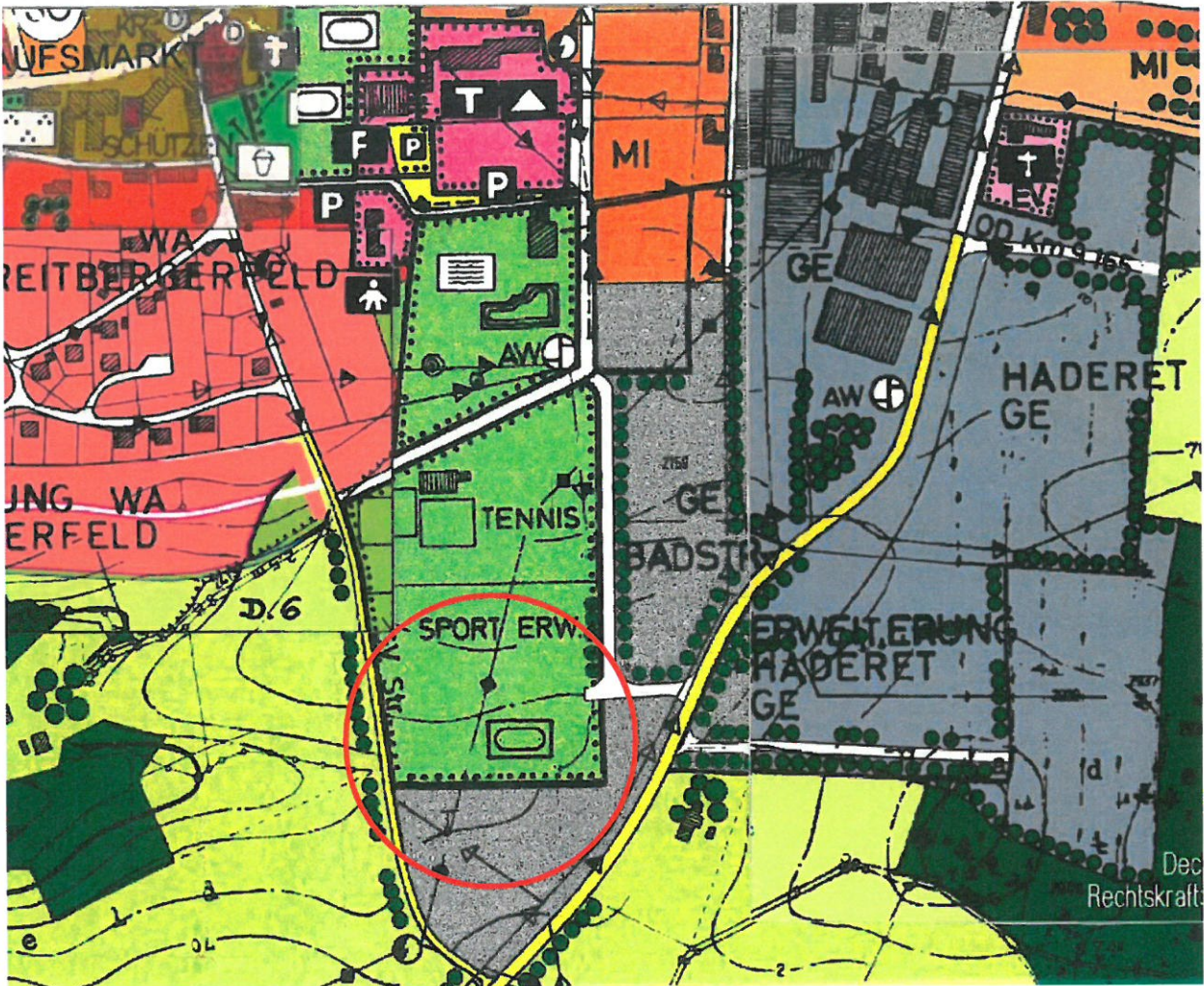
„eingeschränktes Gewerbegebiet GEE“ gemäß § 8 BauNVO

Büchlberg, den 30. OKT. 2019  
Gemeinde Büchlberg

Norbert Marold, 1. Bürgermeister

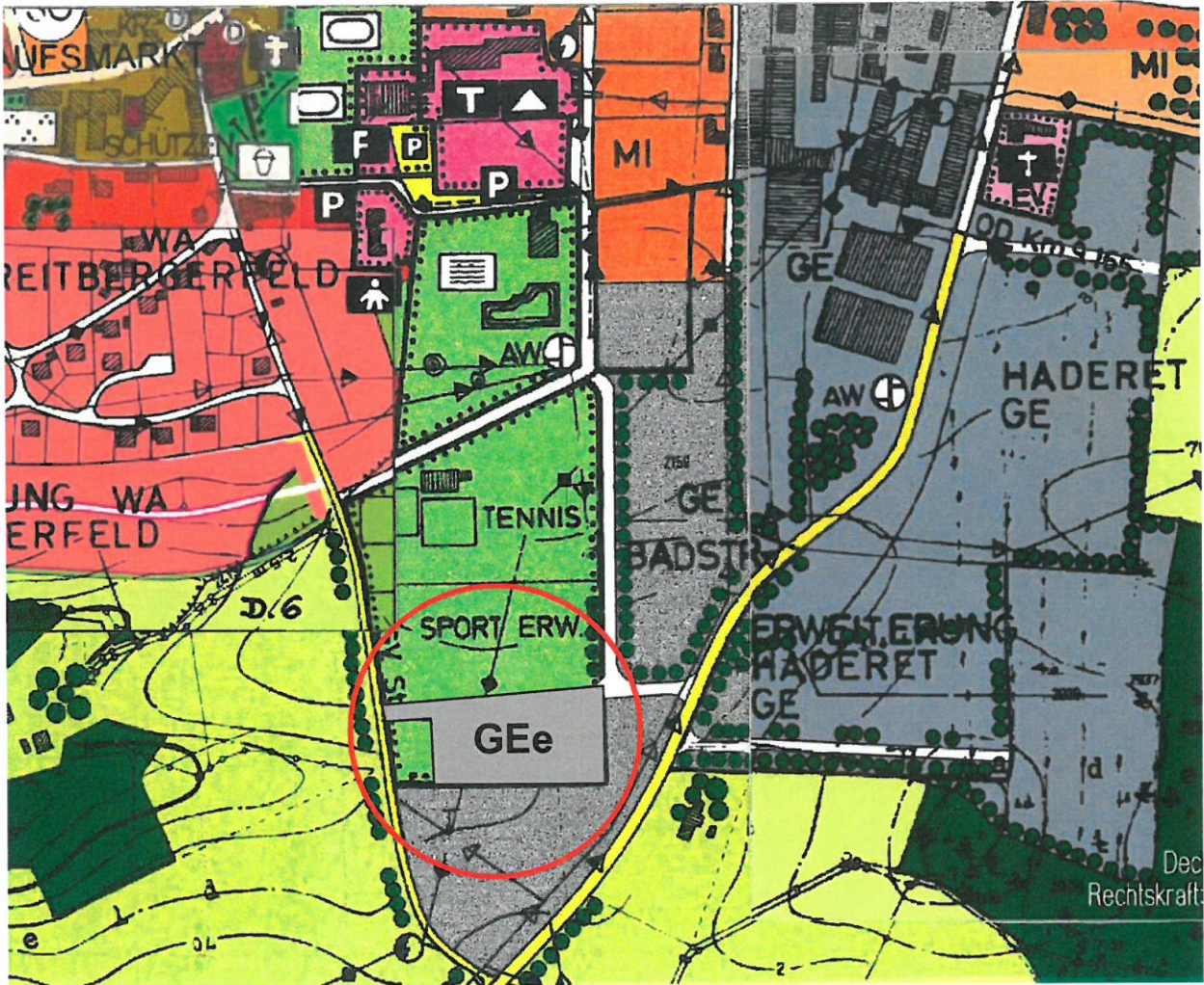


Flächennutzungsplan Bestand M 1 : 5000



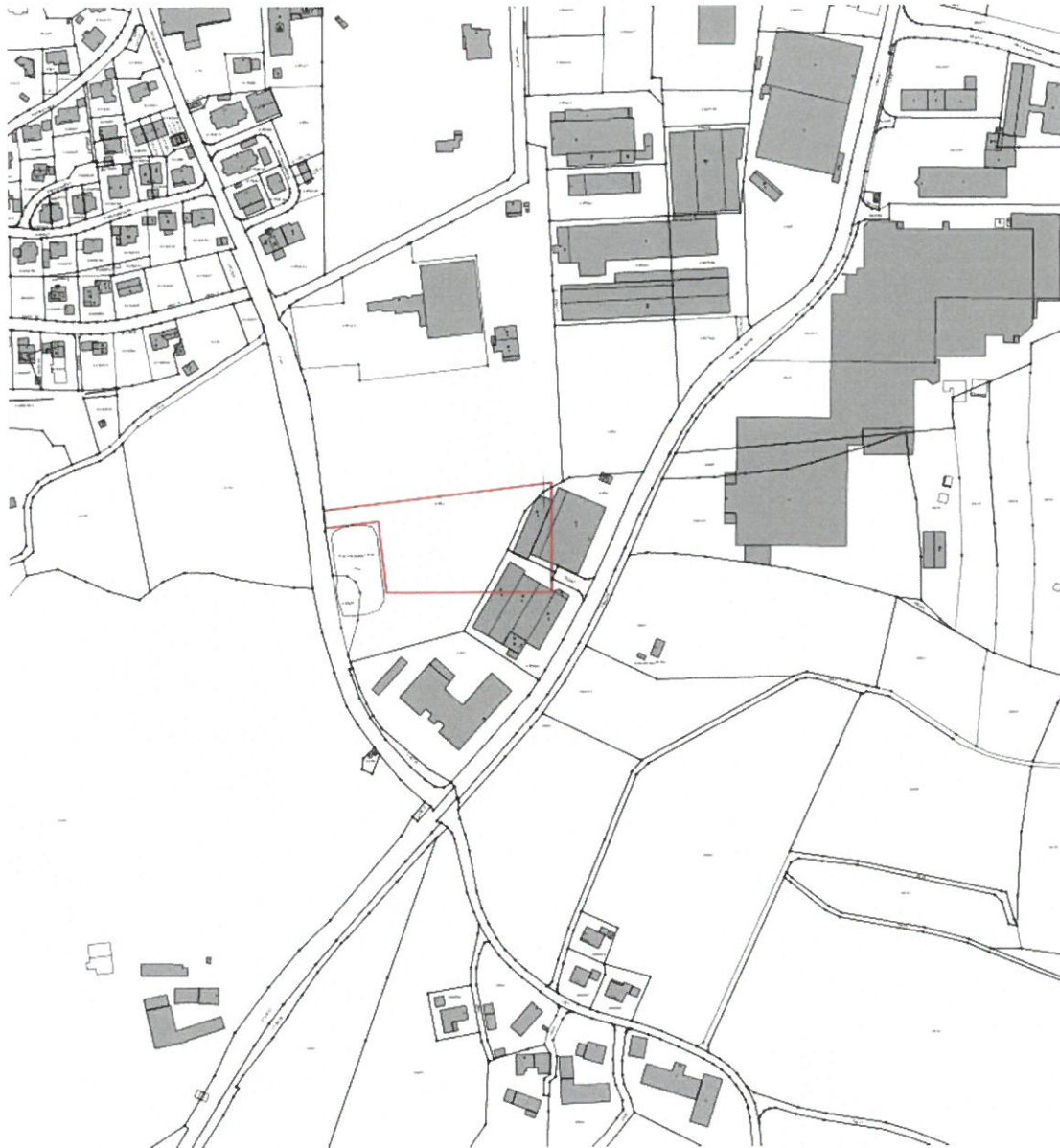
= Kennzeichnung des betroffenen Bereiches

Flächennutzungsplan Fortschreibung M 1 : 5000



= Kennzeichnung des betroffenen Bereiches

**Lageplan M 1: 5.000**



## B. Begründung

### 1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Büchlberg beabsichtigt, den bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern.

Eine Teilfläche von Flur-Nr. 2154, Gemarkung Leoprechting, im aktuellen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan derzeit als „Fläche für Sportanlagen“ ausgewiesen, soll in Zukunft als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE dargestellt werden.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier ansässiger Betriebe.

### 2. Lage des Grundstücks

Der zu ändernde Teil des Flächennutzungsplans liegt im Süden der Ortschaft Büchlberg, ca. 400-500 m vom Ortskern entfernt.

Die Fläche des neu auszuweisenden eingeschränkten Gewerbegebiets umfasst ca. 10.121 m<sup>2</sup> und liegt südlich des bestehenden Sportplatzes, östlich des Regenrückhalteweihers und der Pangerlbergstraße, der südlichen Zufahrt nach Büchlberg, und nördlich bzw. westlich der bestehenden Betriebshallen des südlichen teils des Gewerbegebiets Badstraße.

### 3. Erschließung

#### 3.1. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und deren Verlängerung an die B12. Durch den Autobahnezubringer wird die Ortschaft an die Bundesautobahn (A3) angebunden.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Pangerlbergstraße im Westen südlich und nördlich des Regenrückhalteweihers, als auch von der Passauer Straße im Osten.

#### 3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.3. Fernmeldeleitung

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

#### 3.5. Wasserwirtschaft

##### 3.5.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbands Büchlberg erfolgen.

##### 3.5.2. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde Büchlberg geregelt. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Abwasseranlage zugeführt.

##### 3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser:

Dieses ist durch Anschluss an bestehende Regenwasserkanäle zu sammeln; Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Die Ableitung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken.

##### 3.5.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baugebieterschließung angepasst.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Einleitung

#### 4.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 10

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu erweitern. Im Rahmen des Parallelverfahrens soll der bestehende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden.

Im Januar/Februar 2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Eine Teilfläche von Flur-Nr. 2154, Gemarkung Leoprechting, im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan derzeit als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen, soll in Zukunft als eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) dargestellt werden.

#### Lage

Der zu ändernde Teil des Flächennutzungsplans liegt im Süden der Ortschaft Büchlberg, ca. 400-500 m vom Ortszentrum entfernt.

Die Fläche des neu auszuweisenden eingeschränkten Gewerbegebiets liegt südlich des bestehenden Sportplatzes, östlich des Regenrückhalteweihers und der Pangerlbergstraße, der südlichen Zufahrt nach Büchlberg, und nördlich bzw. westlich der bestehenden Betriebshallen des südlichen Teils des Gewerbegebiets Badstraße.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Pangerlbergstraße im Westen südlich und nördlich des Regenrückhalteweihers als auch von der Passauer Straße im Osten.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Büchlberg als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen und wird derzeit größtenteils intensiv als Grünland genutzt. Eine geringe Teilfläche im Osten ist bereits als Gewerbegebiet bebaut, im Westen liegt innerhalb der Fläche ein Regenrückhalteweiher. Grünordnerische Festsetzungen sind im aktuellen Landschaftsplan nicht getroffen.

Als neue Nutzung soll ein 'Eingeschränktes Gewerbegebiet' festgesetzt werden, das im Rahmen der Änderung 6 des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Badstraße“ entwickelt werden soll.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Badstraße“ ansässiger Betriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Erweiterungskapazitäten mehr haben und deshalb nach Norden/Nordwesten erweitern möchten.

Die ausgewählte Fläche scheint aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindung, Topografie und geringen ökologischen Wertigkeit als Eingeschränktes Gewerbegebiet geeignet.

Die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets hinsichtlich Lärmemissionen ist mittels einer lärmtechnischen Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen (vgl. 10).

Dieses Schalltechnische Gutachten hat hoock farny ingenieure, Landshut erstellt und es wurden in der Bebauungsplanänderung zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen textliche Festsetzungen getroffen (vgl. 11).

Zur Wasserentsorgung ist ein Trennsystem zu planen. Das Regenwasser ist dem Regenrückhalteweiher im Osten des Grundstücks zuzuführen, von dem eine gedrosselte Ableitung Richtung Westen in einem namenlosen Graben erfolgt. Für die zusätzliche Ableitung ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen (vgl. 8).

Das Schmutzwasser ist getrennt zu erfassen und über die Kläranlage Büchlberg abzuleiten. Vor einer Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist die Abwasseranlage der Gemeinde Büchlberg auf den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bringen (vgl. 8 und 9)

#### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0.95 ha.

Der Anteil, der durch das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens und damit der dauerhaften Versiegelung beträgt maximal 80% der Fläche.

### **4.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, **nicht** vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind



## Fachplanungen

Durch die Flächennutzungsplan-/Landschaftsplanänderungen werden naturschutzrelevante Flächen nur geringfügig beeinträchtigt. Gemäß 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' (vgl. Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung) ist die Fläche zu über 98% in die Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und knapp 2% in die Kategorie II - Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

### 4.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Da parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße" mit Deckblatt 7 geändert wird, sei hier auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen. In diesem wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt, ferner die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen werden dort abgeleitet.

### 4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts

Ohne die Ausweisung eines "Eingeschränkten Gewerbegebiets" würden die Flächen weiterhin gemäß Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als 'Fläche für Sportanlagen' zur Verfügung stehen. Bis zur Nutzung als Sportflächen würden sie vermutlich weiterhin landwirtschaftlich bearbeitet werden.

Auch wenn in diesem Rahmen keine detaillierte Aussage über die Art einer möglichen sportlichen Nutzung gemacht werden kann, kann festgestellt werden, dass die Nutzung sicherlich sehr intensiv sein wird und mit Versiegelung verbunden sein könnte.

Eine Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung würde vermutlich keine bessere Lebensgrundlage für Tier und Pflanze bedeuten.

### 4.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

#### 4.4.1. Maßnahmen zur Verminderung

Die Flächennutzungsplanänderung findet überwiegend in Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und nur zu knapp 2% in Gebieten mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild statt. Naturschutzrelevante Flächen werden nicht beeinträchtigt, amtlich kartierte Biotop sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Verminderung werden im parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt.

#### 4.4.2. Anwendung der Eingriffsregelung

Die Durchführung der Eingriffsregelung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße Deckblatt 7" abgearbeitet.

Sie wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" durchgeführt.

Erforderliche Ausgleichsflächen werden planlich und textlich im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden.

#### 4.5. Alternative Planungsansätze

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Erweiterung zweier Betriebe, die nordwestlich der Passauer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Badstraße“ ansässig sind. Innerhalb der derzeit festgelegten Baugrenzen sind keine Möglichkeiten zur Betriebserweiterung vorhanden. Deshalb wird in einem Bauleitplanverfahren der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit Deckblatts 6 nach Nordwesten erweitert. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt 10 geändert.

Aus der Tatsache, dass der Grund für die Flächennutzungsplanänderung eine geplante Betriebserweiterung ist, ergibt sich nicht die Notwendigkeit, alternative Standorte zu untersuchen. Eine komplette Umsiedlung der zwei relativ neu gebauten Betriebe wäre zum einen nicht verhältnismäßig, zum anderen fehlen in der Gemeinde Büchlberg geeignete, durch Bauleitplanung bereits vorbereitete Alternativflächen. Ebenso fehlen innerstädtische oder bereits versiegelte Brachen, die der Nutzung Gewerbegebiet zugeführt werden könnten.

Andererseits ist die Gemeinde Büchlberg mit Sportanlagen gut versorgt. Die Tennisplätze wurden erst kürzlich erweitert, ebenso wurde eine Mehrzweckhalle, die auch für Sportveranstaltungen genutzt wird, neu gebaut. Ein Bedarf an zusätzlichen Sportflächen ist deshalb nicht absehbar, die weitere Bereitstellung der hier zu beplanenden Fläche als mögliche Erweiterungsfläche für Sportanlagen nach Ansicht des Gemeinderats nicht erforderlich.

Ein Regenrückhalteweiher zur Pufferung des Oberflächenwassers ist vorhanden. Lt. Ingenieurbüro R. Richter Ingenieure, Passau ist der RRT Pangerlbergstraße ausreichend dimensioniert für das Einzugsgebiet „GE Badstraße“. Sollte der Betrieb des Gewerbegebiets trotzdem eine Vergrößerung des Rückhaltevolumens erfordern, sind entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen.

Der hier untersuchte Standort scheint deshalb als Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Badstraße gut geeignet. Er schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an, die vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden. Durch seine Lage an der Pangerlbergstraße und der Verbindung zur Passauer Straße über bestehendes Gewerbegebiet ist der Standort verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Das bestehende Sportgelände im Norden und landwirtschaftliche Flächen bzw. der eingegrünete Regenrückhalteweiher im Westen stellen geeignete Pufferflächen zu den nächsten Wohngebieten dar. Größe, Topografie und Zuschnitt des Grundstücks ermöglichen eine wirtschaftliche Erweiterung der bestehenden Betriebe. Empfindliche Naturräume, ökologisch bedeutsame Bereiche und landschaftsbildprägende Elemente sind wenig nachteilig beeinträchtigt.

#### 4.6. Methodik und technisches Verfahren

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Diese wurden durch zwei Ortsbesichtigungen im Juli 2018 und im Dezember 2018, durch Informationen des Architekturbüros Roland Schuster, Büchlberg, des Ingenieurbüros R. Richter, Passau und Gesprächen mit der Gemeinde Büchlberg ergänzt.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ auf Grundlage bekannter ökologischer Zusammenhänge.

Auf intensive Felduntersuchungen (detaillierte Bestandsaufnahme von Fauna und Flora, Bodenanalyse, Lärmmessungen) wurde aufgrund der augenscheinlichen Bestandsqualitäten verzichtet.

#### 4.7. Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung scheinen Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung aufgrund der Maßstäblichkeit nicht sinnvoll. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungs- und Grünordnungsplans aufgezeigt.

#### 4.8. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu erweitern. Im Rahmen des Parallelverfahrens soll der bestehende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert werden.

Im Januar/Februar 2019 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Abwägungen werden im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Eine Teilfläche von Flur-Nr. 2154, Gemarkung Leoprechting, im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan derzeit als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen, soll in Zukunft als eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e) dargestellt werden.

Der zu ändernde Teil des Flächennutzungsplans liegt im Süden der Ortschaft Büchlberg, ca. 400-500 m vom Ortszentrum entfernt.

Die Fläche des neu auszuweisenden eingeschränkten Gewerbegebiets liegt südlich des bestehenden Sportplatzes, östlich des Regenrückhalteweiher und der Pangerlbergstraße, der südlichen Zufahrt nach Büchlberg, und nördlich bzw. westlich der bestehenden Betriebshallen des südlichen Teils des Gewerbegebiets Badstraße.

Die Erschließung erfolgt sowohl von der Pangerlbergstraße im Westen südlich und nördlich des Regenrückhalteweiher als auch von der Passauer Straße im Osten.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Büchlberg als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Grünordnerische Festsetzungen sind im aktuellen Landschaftsplan nicht getroffen.

Als neue Nutzung soll ein 'Eingeschränktes Gewerbegebiet' festgesetzt werden, das im Rahmen der Änderung 6 des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „GE Badstraße“ entwickelt werden soll.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Badstraße“ ansässiger Betriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Erweiterungskapazitäten mehr haben und deshalb nach Norden/Nordosten erweitern möchten. Eine komplette Umsiedlung der zwei relativ neu gebauten Betriebe wäre nicht verhältnismäßig, außerdem fehlen in der Gemeinde Büchlberg geeignete, durch Bauleitplanung bereits vorbereitete Alternativflächen. Ebenso fehlen innerstädtische oder bereits versiegelte Flächen, die der Nutzung Gewerbegebiet zugeführt werden könnten.

Die ausgewählte Fläche scheint aufgrund ihrer guten Verkehrsanbindung, Topografie und geringen ökologischen Wertigkeit als Eingeschränktes Gewerbegebiet geeignet.

Die Größe der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 0.95 ha.

Die Umwandlung der Nutzung in ein "Eingeschränktes Gewerbegebiet" stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist mit Umweltauswirkungen verbunden. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt. In der Komplexität der Umweltauswirkungen ist von einer geringen bis mäßigen Beeinträchtigung der Schutzgüter aus zu gehen.

Hohe Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden durch den Verlust von Boden und Bodenfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Immissionen und auf das Schutzgut Fauna und Flora aufgrund der Bestandsqualitäten eher als untergeordnet zu bewerten. Trotzdem gehen Vegetationsfläche und belebte Bodenschichten verloren.

Oberflächenwasser ist innerhalb der Flächennutzungsplanänderung in Form des Regenrückhalte Weihers vorhanden. Die entsprechende Fläche wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Lt. Ingenieurbüro Richter Ingenieure, Passau ist der RRT Pangerlbergstraße ausreichend dimensioniert für das Einzugsgebiet „GE Badstraße“. Sollte der Betrieb des Gewerbegebiets eine Vergrößerung des Rückhaltevolumens erfordern, sind entsprechende Erweiterungsflächen vorgesehen.

Da das Landschaftsbild bereits derzeit von einer Mischung aus Ortsrand, Gewerbe, Sportanlagen, Durchgrünung und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft trotz des Ersatzes von Wiesenflächen durch Bebauung eher als gering bis mäßig zu beurteilen sein.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene spielt der Bearbeitungsraum aufgrund seiner geringen Größe keine Rolle.

Näheres ist dem Umweltbericht zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße Deckblatt 7" zu entnehmen.

- Literatur:
- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
  - (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-Konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
  - (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004
  - (4) "Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung", Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, 2007
  - (5) Vorentwurf Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße Deckblatt 7", Stand 15.05.2019
  - (6) Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Deckblatt 10, Stand 15.05.2019
  - (7) Protokolle der Gemeinderatssitzung vom 04.07.2018
  - (8) Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet Wasserrecht, 31.01.2019
  - (9) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 18.02.2019
  - (10) Stellungnahme Landratsamt Passau, Technischer Umweltschutz, 20.02.2019
  - (11) Schalltechnisches Gutachten, Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „GE Badstraße“ der Gemeinde Büchlberg, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, Landshut, 13.06.2019
  - (12) Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Büchlberg, Bebauungsplan „GE Badstraße“ Deckblatt Nr. 7 Behandlung der Anregungen und Bedenken im Verfahren, Entscheidung oder Stellungnahme des Gemeinderats, 15. Mai 2019

aufgestellt Passau, 15.05.2019

Peter Kitzmüller Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt  
Freier Sachverständiger für Baumkontrolle und Baumwertermittlung  
Wörthstraße 1, 94032 Passau, T 0851-46747, F 4901174, [p.kitzmueller@t-online.de](mailto:p.kitzmueller@t-online.de)

### C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2019 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 13.12.2018 hat in der Zeit vom 30.01.2019 bis 01.03.2019 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 13.12.2018 hat in der Zeit vom 31.01.2019 bis 04.03.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2019 bis 11.10.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.10.2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.10.2019 festgestellt.

Büchlberg, den 30.10.2019

Norbert Marold, 1. Bürgermeister



7. Das Landratsamt Passau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 17. MRZ. 2020 AZ 61.0.01/FP gemäß § 6 BauGB genehmigt.



8. Ausgefertigt

Büchlberg, den 08. JAN. 2020

Norbert Marold, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 09. APR. 2020 gemäß § 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 einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den 09. APR. 2020

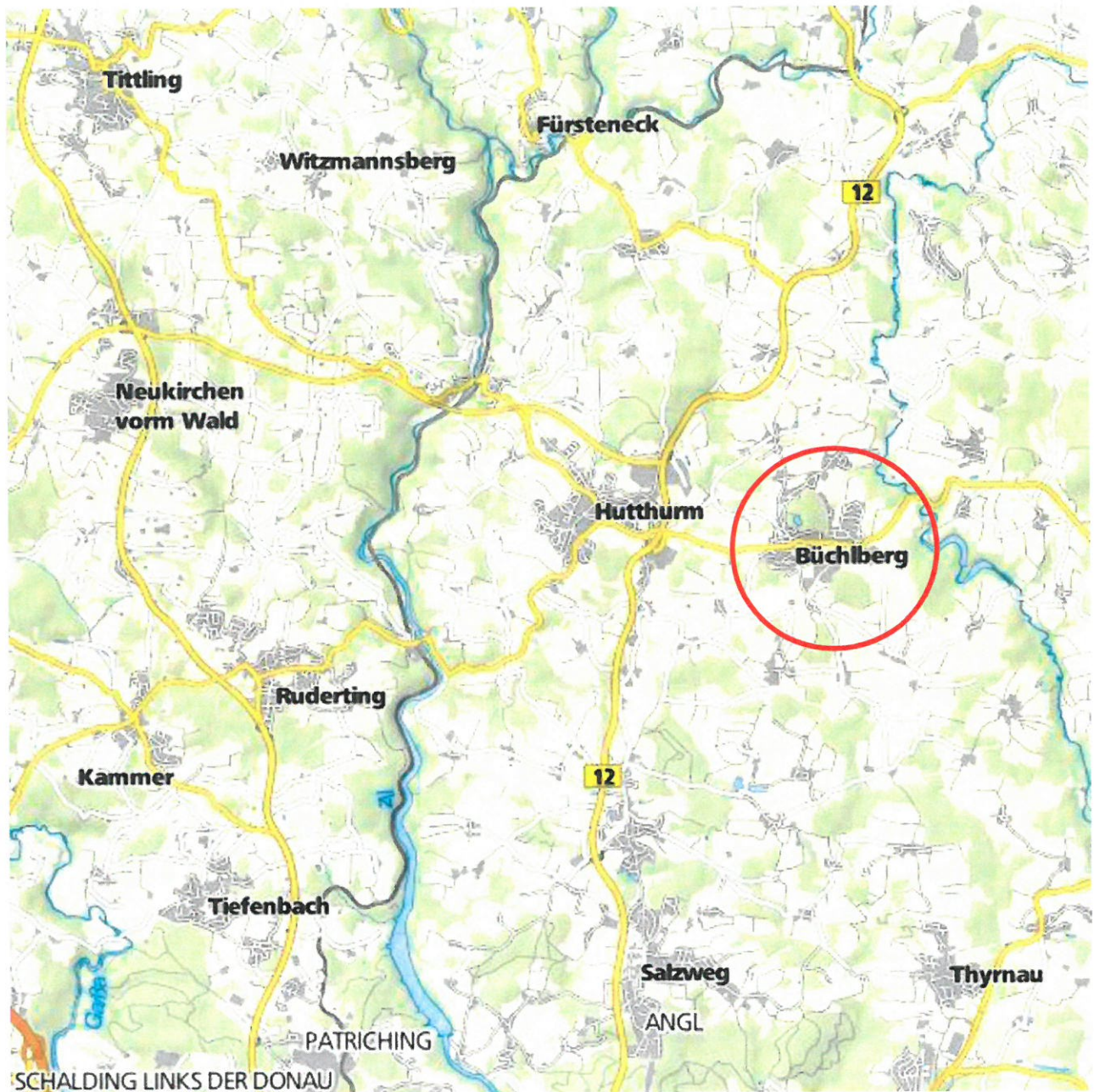
*Norbert Marold*

Norbert Marold, 1. Bürgermeister



## D. Anlagen

### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Luftbild M 1 : 5.000

