

Gemeinde: Büchlberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs- und Grünordnungsplan "KATZENDORFERFELD"

BEGRÜNDUNG + UMWELTBERICHT

Verfasser:
Fassung vom: 21.09.2020

Auftraggeber:
Büchlberg, den _____



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

Gemeinde Büchlberg

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
 - G.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - G.2 Flächen und überschlägige Kosten
 - G.3 Schallschutz
- H. 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

Anlage 1: Prüfen des Bedarfs neuer Siedlungsflächen
(Flächenbedarfsanalyse) der Gemeinde Büchlberg v. 12.02.2020

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Katzendorferfeld“, Gemeinde Büchlberg
Bericht-Nr.: ACB-0220-8256//05/rev3
(Ing.-büro Accon GmbH, Greifenberg, vom 25.09.2020)

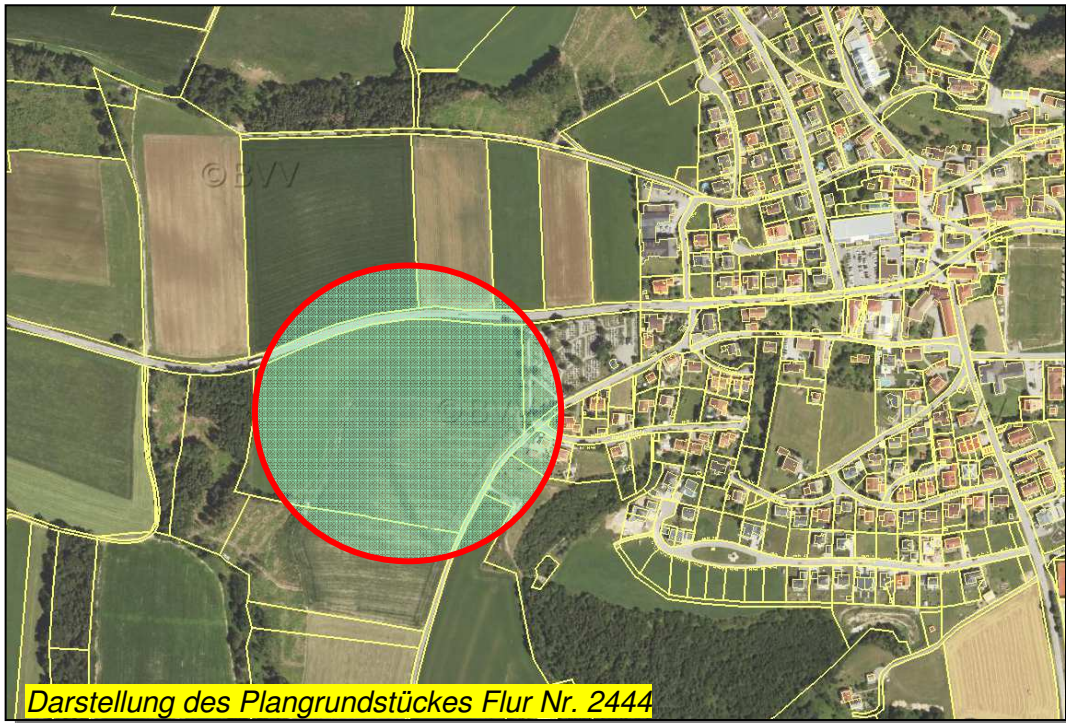
A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland im Bereich Büchlberg, war die Gemeinde seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Derzeit liegen über 30 Anfragen und Vormerkungen nach Wohnbaugrundstücken für Büchlberg vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 2444.

Da das Grundstück direkt an den Ortskern von Büchlberg anschließt hat der Gemeinderat von Büchlberg deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

Auf die von der Gemeinde Büchlberg erstellte Flächenbedarfsanalyse vom 12.02.2020 wird verwiesen.



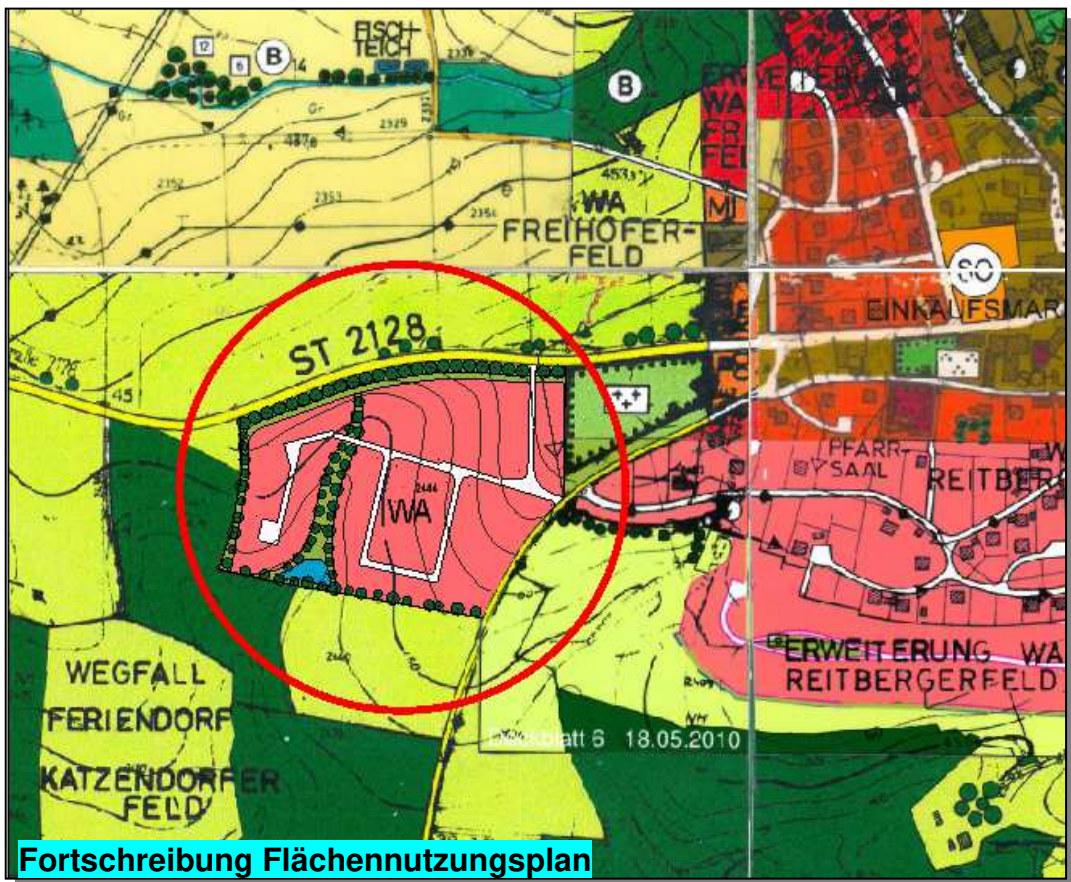
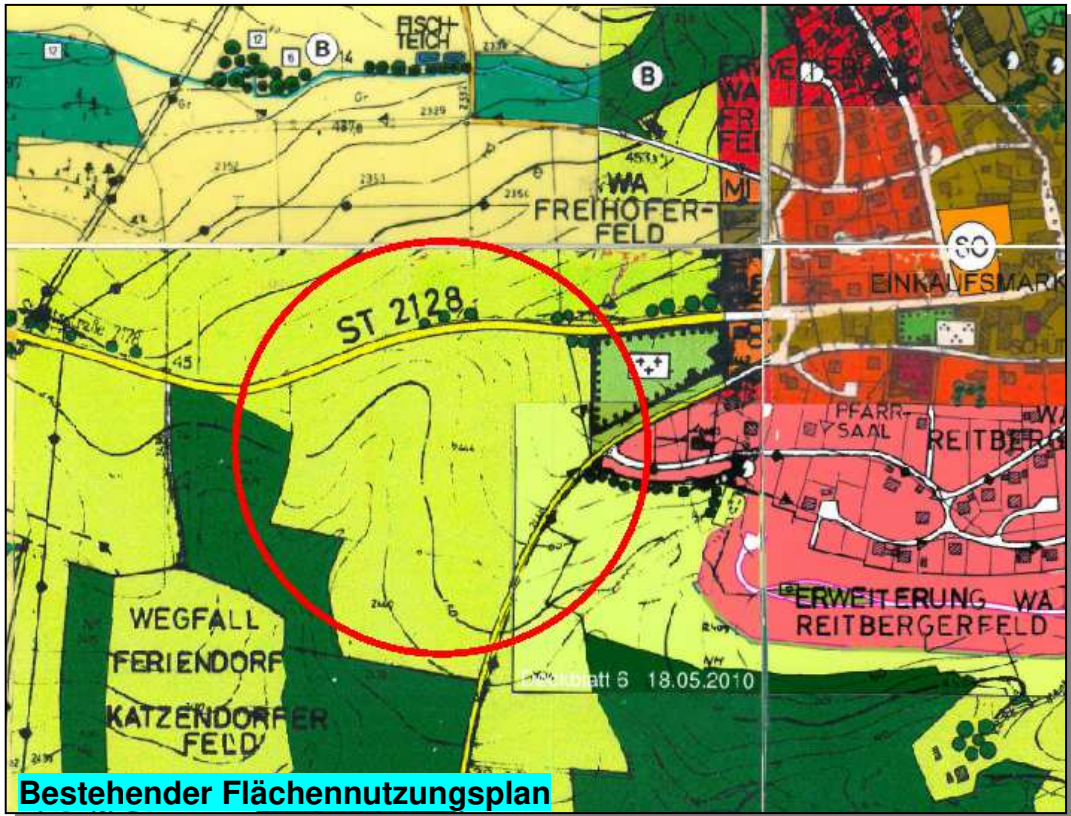
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Darstellung Flächennutzungsplan Bestand und Fortschreibung



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 §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Büchlberg hat in mehreren Gesprächen mit Grundstückseigentümern versucht die Abgabebereitschaft für Wohngebietsflächen auszuloten. Es hat sich dabei ergeben, dass kurzfristig derzeit nur das vorliegende Grundstück zu erwerben und somit bebaubar ist.

Auf die von der Gemeinde Büchlberg erstellte Flächenbedarfsanalyse vom 12.02.2020 wird verwiesen.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern von Büchlberg an.

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.

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.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 14 km.

Das beplante Grundstück grenzt westlich an den Ortskern von Büchlberg.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden bestimmt:

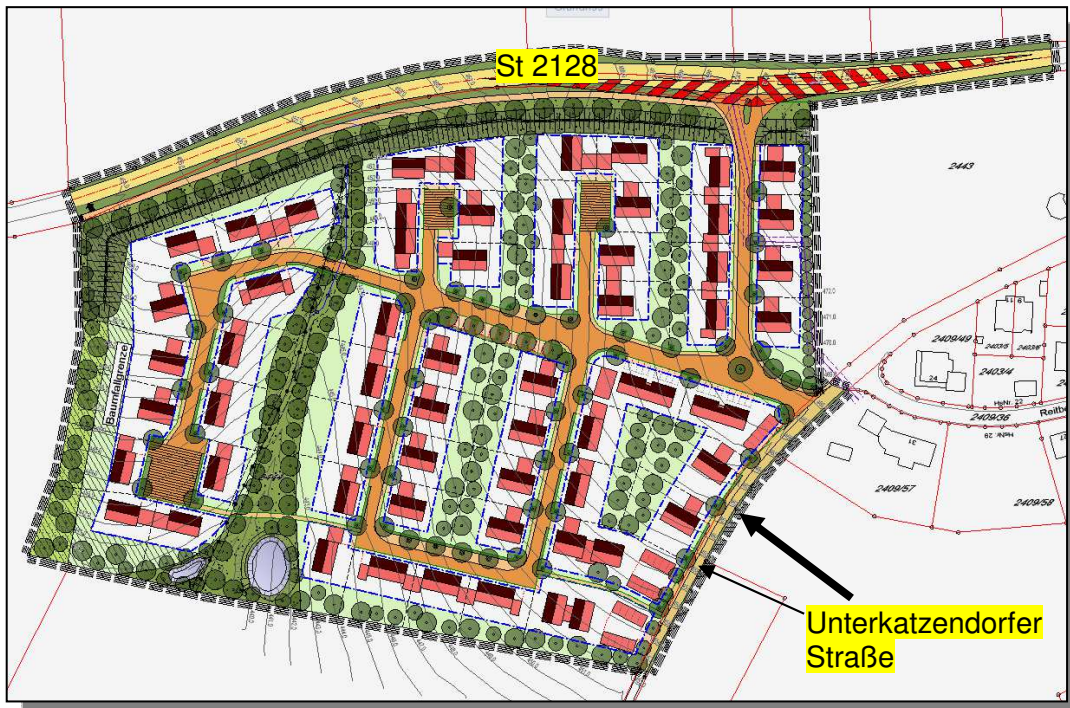
im Norden durch die Staatsstraße ST 2128

im Westen durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

im Süden durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

im Osten durch die Gemeindestraße „Unterkatzendorfer Straße“

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG



Das Baugebiet wird entwickelt über eine Primärschließungsstraße (Planstraße A + B) welche sowohl an die nördlich gelegene Staatsstraße St 2128 als auch an die östlich gelegene Gemeindestraße „Unterkatzendorfer Straße“ anschließt.

Diese Primär-Erschließungsstraße mündet im Westen in einen Cluster mit abschließendem Wohnhof als Wendemöglichkeit. In diesem westlichen Cluster befinden sich insgesamt 14 Wohngebäude.

Der östlich davon gelegene von Nord nach Süd verlaufende öffentliche Grünzug liegt in einem topografischen Dobl welcher von Bebauung freigehalten wird.

Nördlich der Primärschließungsstraße (hier: Planstraße B) werden zwei Cluster angeschlossen welche mit 6 bzw. 7 Einzelgebäuden jeweils als Wohnhöfe ausgebildet werden.

Südlich dieser Planstraße B wird die Planstraße C als Wohnstraße angeschlossen welche, der Logik entsprechend, nur von den Anwohnern befahren wird. Hier wird im südlichen Querteil ein kleiner Platz mit einer breiten Pflasterfläche und Bäumen ausgebildet. Hier kann ohne großen Aufwand ein Kommunikationsbereich als „Dorfanger“, mit Bänken und Sitzen unter Bäumen, entstehen.

Ein Fußweg wird vom westlich gelegenen Wendebereich über den Dobl (mittels eines kleinen Steges) zum Platz der Planstraße C und dann bis zur Unterkatzendorfer Straße im Osten weitergeführt.

Zusätzliche Nord-Süd verlaufende Grünzüge gliedern die höhenmäßig gestaffelten Clusterbereiche.

Entlang der Planstraße B sind 12 öffentliche Parkplätze unter Bäumen geplant. Diese Parkmöglichkeiten dienen insbesondere den Besuchern des Wohngebietes.

Die Bäume im öffentlichen Bereich werden, zusätzlich zur Grünzugsbepflanzung, sowohl als straßenbegleitende bzw. raumbildende Bäume als auch als Fixpunktbäume eingesetzt. (Zufahrten, Torsituationen, etc.). Im Bereich des öffentlichen Grünzugs, welcher von Nord nach Süd verläuft, ist ein Naturspielraum vorgesehen. Hier sollen Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen werden.

Die Bäume im Privatbereich betonen insbesondere die höhengestaffelten Grünzüge.

Entlang der Staatsstraße 2128 ist von Ost nach West ein Fuß- und Radweg eingeplant. Dieser Fuß- und Radweg soll im weiteren Verlauf bis zur Nachbarortschaft Hutthurm geführt werden.

Als schalltechnische Abschirmung wird zur Staatsstraße hin ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m erstellt. Auf Grund der Topographie des Geländes ist ein alternativer Verlauf des Lärmschutzwalls denkbar. Dieser kann gem. Schalltechnischer Untersuchung auf mittlerer Höhe des Plangebietes eine geringere Höhe aufweisen.

Am tiefsten Punkt des Dobls ist ein Regenwasser-Rückhalteweiler eingeplant.

F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die Staatsstraße ST 2128. Hier ist zusätzlich eine Linksabbiegespur notwendig. Im Osten erfolgt die Verkehrsanbindung über die Gemeindestraße „Unterkatzen-dorfer Straße“.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist vorgesehen.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes WBV Büchlberg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Andörfer, Thyrnau, geplant.

- Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Schmutzwasserkanal wird zum Tiefpunkt des Baugebietes im Bereich des östlichen RRT's geleitet. Dort wird eine Pumpanlage installiert, die das Schmutzwasser zur Pumpanlage im Bereich des Sonnenhangs transportiert.

Von dort wird das Schmutzwasser über die weiteren kommunalen Kanalleitungen zur Kläranlage geleitet.

Die Einleitung des gesammelten Abwassers aus diesem Gebiet soll über den vorhandenen Schmutzwasserkanal Büchlberg erfolgen. Die Einleitung aus der Kläranlage Büchlberg wurde mit Bescheid des LRA Passau v. 16.01.2007 unter Sanierungsaufgaben wasserrechtlich erlaubt, da die Kläranlage nicht den technischen Anforderungen entspricht.

Das Wasserrechtsverfahren zur Erteilung einer neuen gehobenen Erlaubnis für die Einleitung des Abwassers aus der Kläranlage wurde beantragt. Für die Einleitung von Abwasser aus der neuen Kläranlage wurde die wasserrechtliche Erlaubnis mit Bescheid v. 30.01.2020 erteilt.

Diese gilt jedoch erst ab dem Zeitpunkt, wenn die neue Kläranlage in Betrieb ist. Die Inbetriebnahme der neuen SBR-Anlage erfolgte am 13.07.2020. Die SBR-Anlage läuft zwischenzeitlich störungsfrei im Automatikbetrieb.

- Niederschlagswasserbeseitigung

Das Regenwasser wird über das Kanalsystem zu den beiden RRT's im Süd-Westen des Baugebiets geleitet und von den RRT's gedrosselt zum Freihofer Bach abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der Parzellen Nr. 19 - 22, 29 - 40, 49 - 51 und 56 – 58 muss frei in den angrenzenden Döbel bzw. den angrenzenden Gräben eingeleitet werden.

Zur Drosselung der Einleitung ist eine Zisterne mit 2m³ Puffervolumen oder ein Sickerschacht zu errichten. Die Zisternen müssen sich nach dem Regenereignis soweit entleeren, dass das Puffervolumen wieder zur Verfügung steht. Der Überlauf der Bauwerke ist frei in den Döbel bzw. die Gräben einzuleiten.

Zum Bauantrag ist ein entsprechender Entwässerungsplan zu erstellen und bei der Gemeinde zur Prüfung einzureichen.

Die geplante Einleitung des Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in einen Vorfluter ist eine Gewässerbenutzung (§9 Abs. 1 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis. Vor Erteilung dieser Erlaubnis ist eine gesicherte Erschließung nicht gegeben. Zur Prüfung und Erteilung einer gehobenen Erlaubnis ist das förmliche Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Eine Neuerteilung einer gehobenen Erlaubnis ohne Durchführung eines solchen förmlichen Verwaltungsverfahrens ist nicht möglich. Die Erteilung der o. g. wasserrechtlichen Erlaubnis ist rechtzeitig vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans zu beantragen.

Auf das Rundschreiben des LRA Passau -Bauamt- vom 28.11.2013 an die Gemeinden des Landkreises Passau wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Andörfer, Thyrnau, geplant. Die Antragsunterlagen für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Katzendorferfeld“ liegen dem Landratsamt Passau zwischenzeitlich vollständig vor. Die Auslegung der Planunterlagen wird im nächsten Amtsblatt der Gemeinde Büchlberg am 06.10.2020 bekannt gemacht.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers wurde die wasserrechtliche Erlaubnis zwischenzeitlich beantragt. Eine Abstimmung mit dem WWA Deggendorf und dem Landratsamt Passau ist dabei zwingend erforderlich.

Es muss sichergestellt werden, dass das Verfahren zeitlich so koordiniert wird, dass der Feststellungsbeschluss und der Satzungsbeschluss erst gefasst werden, wenn die wasserrechtlichen Erlaubnisse für die neue Kläranlage und die Oberflächenwassereinleitung erteilt sind **und** eine tatsächliche Anschlussmöglichkeit an diese Anlagen sicher und zuverlässig im Einvernehmen mit den Fachstellen möglich ist.

- 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.

G. KENNDATEN DER PLANUNG

G.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3.

GFZ 0,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,6

Sollte sich durch die Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise:

Festgesetzt wird offene Bauweise. Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Vollgeschosse:

Abhängig von der Lage zur Staatsstraße St 2128 werden die zulässigen Geschosshöhen mit I + D bzw. II + D festgelegt.

Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude:

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB wird folgendes festgelegt:

- a) Bei Parzellen mit weniger als 600 m² Grundstücksfläche sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- b) Bei Parzellen mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind max. 4 Wohneinheiten zulässig.

G.2 Flächen und überschlägige Kosten

Flächendarstellung für Berechnungen:



LEGENDE:

	Netto-Baulandfläche	= 38.935 m ²
	neue Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	= 4.567 m ²
	best. zu ertüchtigende Staatsstraße	= 3.186 m ²
	best. zu ertüchtigende östl. Zufahrtsstraße	= 697 m ²
	öffentliche Stellplätze	= 165 m ²
	öffentliche Fläche Wohnhöfe (Pflasterfläche)	= 862 m ²
	öffentl. straßenbegl Verkehrsgrün entlang Staatsstraße	= 2.028 m ²
	öffentl. straßenbegl. Verkehrsgrün im Planbereiches	= 1.156 m ²
	öffentlicher Grünzug	= 3.396 m ²
	öffentliche Ortsrandeingrünung	= 1.260 m ²
	öffentlicher Schallschutzwall	= 3.209 m ²
	öffentliche Gehwege innerhalb des Planbereiches	= 1.521 m ²
	öffentlicher Gehweg entlang der Staatsstraße	= 650 m ²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches		= 61.632 m²

Größen der Wohnbauparzellen:

Parzelle 1	709 m ²	Parzelle 30	616 m ²
Parzelle 2	495 m ²	Parzelle 31	526 m ²
Parzelle 3	475 m ²	Parzelle 32	645 m ²
Parzelle 4	446 m ²	Parzelle 33	608 m ²
Parzelle 5	521 m ²	Parzelle 34	654 m ²
Parzelle 6	475 m ²	Parzelle 35	626 m ²
Parzelle 7	475 m ²	Parzelle 36	736 m ²
Parzelle 8	588 m ²	Parzelle 37	742 m ²
Parzelle 9	685 m ²	Parzelle 38	658 m ²
Parzelle 10	600 m ²	Parzelle 39	705 m ²
Parzelle 11	495 m ²	Parzelle 40	722 m ²
Parzelle 12	570 m ²	Parzelle 41	606 m ²
Parzelle 13	582 m ²	Parzelle 42	596 m ²
Parzelle 14	688 m ²	Parzelle 43	596 m ²
Parzelle 15	623 m ²	Parzelle 44	687 m ²
Parzelle 16	732 m ²	Parzelle 45	624 m ²
Parzelle 17	534 m ²	Parzelle 46	596 m ²
Parzelle 18	648 m ²	Parzelle 47	596 m ²
Parzelle 19	453 m ²	Parzelle 48	606 m ²
Parzelle 20	377 m ²	Parzelle 49	579 m ²
Parzelle 21	437 m ²	Parzelle 50	648 m ²
Parzelle 22	825 m ²	Parzelle 51	1.389 m ²
Parzelle 23	487 m ²	Parzelle 52	1.249 m ²
Parzelle 24	575 m ²	Parzelle 53	675 m ²
Parzelle 25	786 m ²	Parzelle 54	683 m ²
Parzelle 26	880 m ²	Parzelle 55	826 m ²
Parzelle 27	914 m ²	Parzelle 56	852 m ²
Parzelle 28	798 m ²	Parzelle 57	871 m ²
Parzelle 29	1.346 m ²	Parzelle 58	799 m ²

Gesamtbaulandfläche

38.935 m²

Überschlägig geschätzter baulicher finanzieller Aufwand

a)	Straßenbau Planstraßen ca. (4.567+862) = 5.429 m ²	x ca. 250,- €/m ²	= ca. 1.357.000,- €
b)	Ausbau Unterkatzendorfer Straße ca. 697 m ²	x ca. 250,- €/m ²	= ca. 175.000,- €
c)	Linksabbiegespur pauschal		= ca. 500.000,- €
d)	Fuß- und Radweg entlang der St 2128 ca. 650 m ²	x ca. 200,- €/m ²	= ca. 130.000,- €
e)	Stellplätze u. Fußwege ca. (1.521+165) = 1.686 m ²	x ca. 150,- €/m ²	= ca. 253.000,- €
f)	Bepflanzung Pauschal ca.		= ca. 70.000,- €
Gesamtsumme			= ca. 2.485.000,- €

Zusätzlich sind die Kosten für Lärmschutzwall, Wasser und Kanal anzusetzen.

G.3 Schallschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2128 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet für Verkehrslärm werden ohne die Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen überschritten.

Ohne Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen würden an den nördlichen, der Staatsstraße St 2128 zugewandten Baugrenzen tags Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 56 dB(A) auftreten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte soll daher Schallschutz in Form aktiver Maßnahmen, einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH, Bericht-Nr. ACB-0220-8256//05/Rev3 vom 25.09.2020 wird verwiesen.

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Nachdem in Büchlberg vermehrt nach Wohnbauland nachgefragt wird, ist die Gemeinde seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken im Ortsbereich. Derzeit liegen über 30 Anfragen und Vormerkungen nach Wohnbaugrundstücken für Büchlberg vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 2444.

Da das Grundstück direkt westlich an den Ortskern von Büchlberg anschließt hat der Gemeinderat von Büchlberg beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

In Büchlberg sind zwar noch einige Bauflächenreserven vorhanden, diese können jedoch kurzfristig noch nicht erworben werden. Mittel- bzw. langfristig ist es auch das Bestreben der Gemeinde, Bauflächenreserven in einem gewissen Maße vorzuhalten, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Auf die beiliegende Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen (Flächenbedarfsanalyse) der Gemeinde Büchlberg vom 12.02.2020 wird hier verwiesen.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet ist unmittelbar an den Ortskern von Büchlberg angebunden.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Ziel der Planung ist es, den Ortsteil Büchlberg in westlicher Richtung um ein neues Wohngebiet zu erweitern und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende junge Familien die Chance auf ein Eigenheim haben.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders auf die Immissionsschutzgesetzgebung zu achten.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

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.

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 (GRZ = 0,3), sowie der Festsetzung dass Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege versickerungsfähig auszubilden sind, kann erwartet werden, dass weniger als ca. 30 % 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.

Es wird darauf hingewiesen dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen kann. 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.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden 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.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die gegebene Topographie 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.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die südlich und südwestlich unterhalb liegenden Grundstücke ab.

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

Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich auf dem tieferliegenden westlichen Grundstücksteil (BA II) erstellt.

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 Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst auszugehen.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

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 WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Ergebnis:

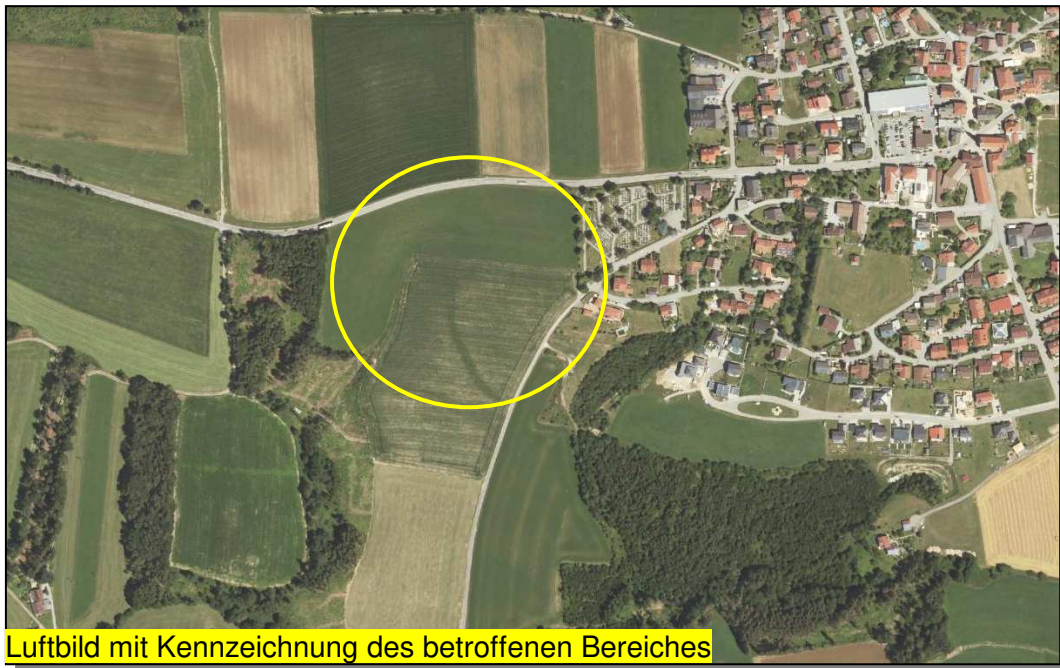
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.



Auswirkungen:

Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna. Durch die intensive Ein- und Durchgrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird

das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen privaten Grünzüge mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen 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 ist westlich „angehängt“ an den Ortskern von Büchlberg und fällt topographisch von Nordost nach Südwest um ca. 35 m ab.



Auswirkungen:

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Diese allgemeine Störung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall jedoch nicht wesentlich negativ zu beurteilen, da sich das neue Baugebiet mit einer intensiven Eingrünung und Durchgrünung mit entsprechenden, durchgezogenen Grünzügen in die Randstruktur der Ortschaft Büchlberg einfügt und den Ort im Westen abrundet.

Die intensive Durchgrünung des Baugebietes trägt ebenfalls zur Abmilderung des anthropogenen Einflusses bei.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleiden-schaft gezogen.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastung keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung des landwirtschaftlichen Grundstückes und den Schallemissionen der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2128.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2128 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet für Verkehrslärm werden ohne die Umsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen überschritten.

Ohne Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen würden an den nördlichen, der Staatsstraße St 2128 zugewandten Baugrenzen tags Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 56 dB(A) auftreten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte soll daher Schallschutz in Form aktiver Maßnahmen, einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH, Bericht-Nr. ACB-0220-8256//05/Rev3 vom 25.09.2020 wird verwiesen.

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Im Bereich des öffentlichen Grünzugs, welcher von Nord nach Süd verläuft, ist ein Naturspielraum vorgesehen. Hier sollen Sitzgelegenheiten und Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen werden. Zusätzliche Spielmöglichkeiten für Kinder befinden sich beim Sportplatz Büchlberg (Entfernung ca. 600 m), an der Schule (ca. 700 m) und im Baugebiet Reitbergerfeld (ca. 300 m).

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist in Abwägung aller Umstände von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den v.g. 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.

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:

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlicher Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher sowie die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern wird empfohlen.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

- 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.
- 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
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind in Bezug auf den Klimaschutz keine wesentlichen 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 würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und regelmäßig gedüngt werden.

Andererseits würde die große zusammenhängende Freifläche am Ortsrand erhalten bleiben.

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.

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden 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.

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, etc.), sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

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)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist die Eingrünung des Baugebietes nach Qualität und Quantität textlich festgelegt.

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

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

In Bezug auf den Schallschutz wird die beiliegende schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Accon vom 25.09.2020 als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Gesamtbebauung ist durch öffentliche und private Grünzüge gegliedert, topographisch so weit möglich angepasst und höhenmäßig beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. NatSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

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

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird verwiesen.

0. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

1. VORHABENSTYP

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Erklärung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

Flächenberechnung der max. versiegelbaren Flächen:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 61.380 m²

Davon neu versiegelbare Flächen:

Neue Nettobaulandfläche 38.941 x 0,3 = 11.682 m²

Neue Straßenfläche (4.473 + 862) = 5.335 m²

Neue Fußwegefläche (521 + 1.525) = 2.046 m²

Öffentliche Stellplätze = 165 m²

Best. Staatsstraße (Erweiterung Linksabbiegespur) = 380 m²

Best. östliche Zufahrtsstraße (Asphaltierung) = 697 m²

Gesamte neu versiegelbare Flächen = 20.305 m²

Prozentualer Anteil der maximal neu versiegelbaren Fläche

= 20.305 : (61.632 - 2.782) = 0,345 = 34,5% < 40%

(Da die privaten Wohngrundstücke in der Regel nicht mit 30 % bebaut werden, und die Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege versickerungsfähig ausgebildet sein müssen kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche neue Versiegelung unter 40 % liegt).

2. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄÄUME

2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. ja

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten
- oder Waldflächen, werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Die Grundstücke der überplanten Fläche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind somit als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

Begründung:

Siehe dazu Ausführungen im Umweltbericht + textl. Festsetzungen

3. SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. ja

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt.

4. SCHUTZGUT WASSER

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja

Begründung:

Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen Bei den bereits bestehenden Gebäuden ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. ja

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 62%. (Siehe Berechnung in Pos. 1.2)

5. SCHUTZGUT LUFT / KLIMA

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. SCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSBILD

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an ja

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. ja

Begründung:

Exponierte Landschaftsbereiche sind nicht betroffen. Das Grundstück hat auf Grund seiner derzeitigen Nutzung keinerlei Erholungswirkung.

6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. ja

Begründung:

Das gesamte Baugebiet grenzt westlich direkt an den Ortskern von Büchlberg an. Durch die vorgesehenen durchlaufenden Grünzüge und die spürbaren topografischen Abstufungen fügt sich das Baugebiet in das Landschaftsbild ein.

Des Weiteren werden in den textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung ortstypische, heimische Bäume und Sträucher festgesetzt.

7. ERGEBNIS

Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Büchlberg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen in Büchlberg 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 im Anschluss an den Ortskern von Büchlberg und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die beiliegende Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen (Flächenbedarfsanalyse) der Gemeinde Büchlberg vom 12.02.2020 wird hier 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.

Neben dem vorliegenden Gutachten zum Schallschutz, 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 und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, 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 Bauverfahren 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 in Büchlberg.

Ziel der Planung ist es, Büchlberg in westlicher Richtung um ein Allgemeines Wohngebiet zu erweitern und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu zuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern von Büchlberg an.

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.

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die Staatsstraße St 2128 mit neuer Linksabbiegespur und im Osten über die bestehende Gemeindestraße „Unterkatzendorfer Straße“.

Gemäß der Eingriffsregelung zur Bauleitplanung wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Die Aufarbeitung erfolgt nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen und der entsprechenden textlichen und planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

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. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden, auf Grund des Ausgangszustandes, der regelmäßigen Düngung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Es werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

- - - - -

Anlage 1: Prüfen des Bedarfs neuer Siedlungsflächen
(Flächenbedarfsanalyse) der Gemeinde Büchlberg v. 12.02.2020

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
„Katzendorferfeld“, Gemeinde Büchlberg
Bericht-Nr.: ACB-0220-8256//05/rev3
(Ing.-büro Accon GmbH, Greifenberg, vom 25.09.2020)