



Änderung des
Flächennutzungsplanes
mittels
Deckblatt Nr. 11
Bereich Katzendorferfeld

Gemeinde: Büchlberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung
mit
Umweltbericht

Entwurf: 20.02.2019
Änderung/Ergänzung: 29.01.2020
Endausfertigung: 13.05.2020



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

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Lage und Anbindung des Planungsgebietes
- C. Denkmalschutz
- D. Planungsrechtliche Situation
- E. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- 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

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.

Um mögliche Bauflächen zu eruieren hat die Gemeinde Büchlberg am 12.02.2020 eine Flächenbedarfsanalyse (Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen) erstellt. Diese hat ergeben, dass außer dem vorliegenden Grundstück derzeit kein anderes Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann. Der Gemeinderat von Büchlberg hat deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

Auf die beiliegende „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen“ (Flächenbedarfsanalyse) von der Gemeinde Büchlberg 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 ist unmittelbar westlich an den Ortskern von Büchlberg angebunden.

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. Da die Gemeinde als Eigentümerin der Flächen hierauf Zugriff hat, ist eine Bauverpflichtung im Rahmen der zu schließenden Kaufverträge vorgesehen.

B. LAGE UND ANBINDUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Lage des Planungsgebietes:

Die Gemeinde Büchlberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 14 km.

Das geplante Grundstück grenzt westlich an den Ortskern von Büchlberg an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden bestimmt:

im Norden durch die Staatsstraße ST 2128

im Westen durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

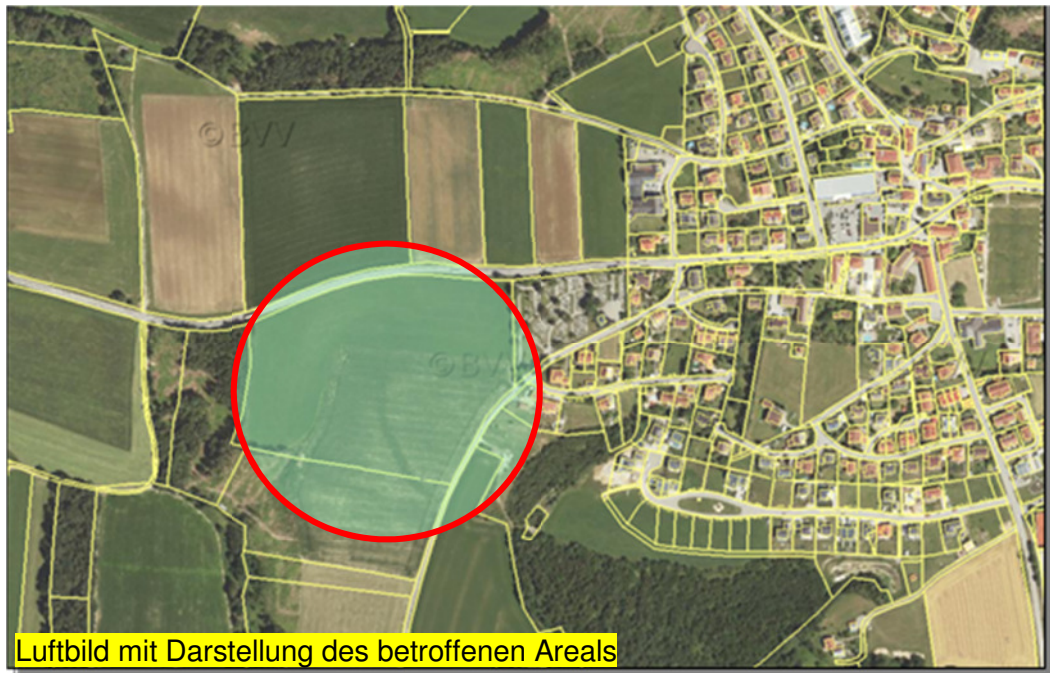
im Süden durch land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

im Osten durch die bestehende Gemeindestraße
„Unterkatzendorfer Straße“

Anbindung des Planungsgebietes:

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 im nachfolgenden Luftbild zu sehen ist, wird das neue Baugebiet direkt an den Ortskern von Büchlberg angebunden.



C. DENKMALSCHUTZ

Im Ortsbereich von Büchlberg befinden sich 4 denkmalgeschützte Gebäude. Diese sind:

D-2-75-119-2 Hauptstraße 5.

Villa, jetzt Rathaus, reich gegliederter dreigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Dachaufbauten, Treppenturm, Flacherker und Dachreiter, Polygonalmauerwerk und verputztes Zierfachwerk, Landhausstil, 1903-05. - nachqualifiziert

D-2-75-119-3 Hauptstraße 12.

Wohnhaus, zweigeschossiger, gegliederter Walmdachbau mit polygonalem Erkertürmchen und Putzgliederungen, um 1900. - nachqualifiziert

D-2-75-119-24 Hutthurmer Straße 5;

In Büchlberg. Alter Friedhof mit Grabstätten, 19./20. Jh.; Friedhofsmauer, Quadermauerwerk, zweite Hälfte 19. Jh; Aussegnungshalle, fristparalleler Walmdachbau mit parabolisch geöffneter Vorhalle, Anfang 20. Jh. - nachqualifiziert.

D-2-75-119-1 Marktplatz 10.

Kath. Pfarrkirche St. Ulrich, Saalkirche mit eingezogenem Polygonalchor, Fassadenturm und Rahmengliederungen, im Kern spätgotisch, im 18. Jh. barockisiert, 1837 und 1886 verlängert, mit Westturm versehen und im neuromanischen Stil umgestaltet; mit Ausstattung. - nachqualifiziert

Die o.g. Baudenkmäler befinden sich nicht in der Nähe des neuen Baugebietes. Eine Sichtbeziehung zu einem der oben aufgeführten Denkmäler ist nicht gegeben. Das neue Baugebiet hat somit keine Auswirkung auf die denkmalgeschützten Gebäude.

Bodendenkmäler im Planungsbereich sind nicht bekannt.

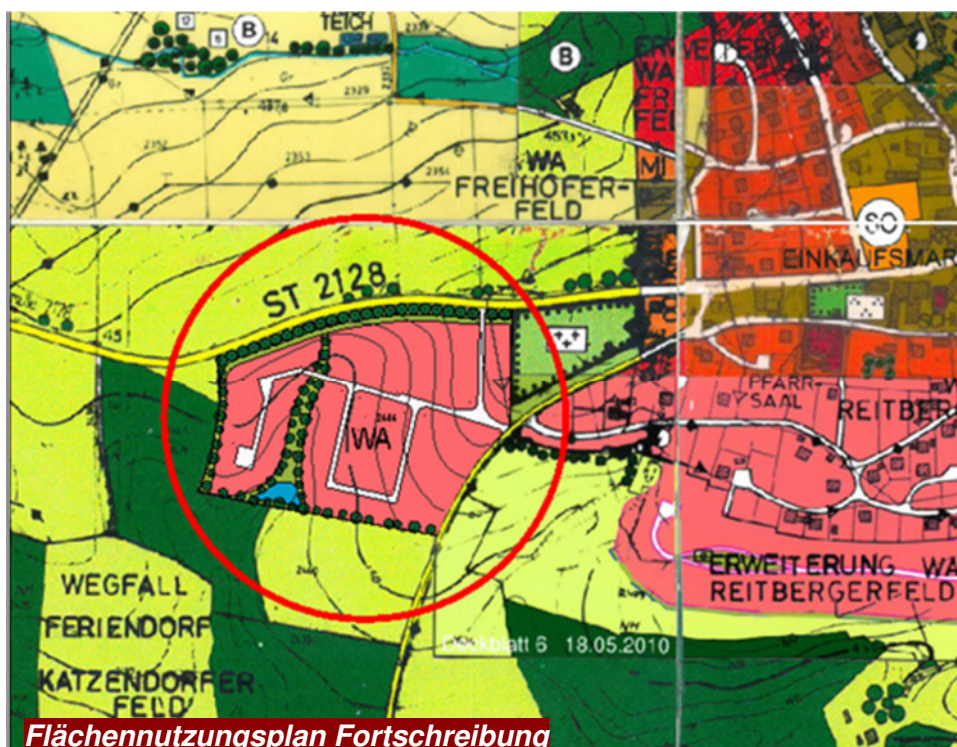
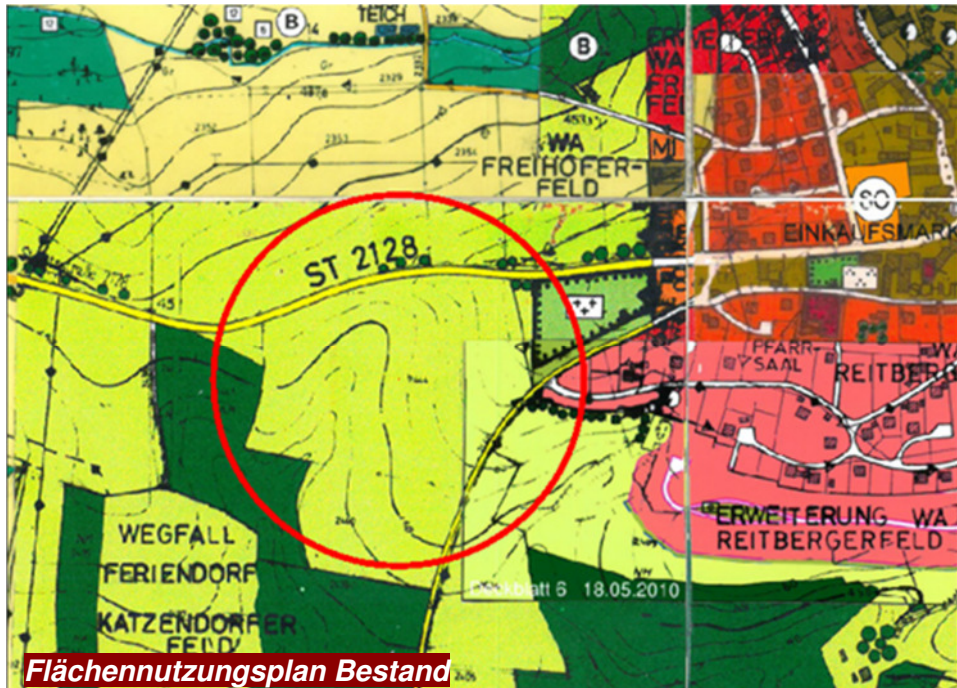
D. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Geplante Änderungen:

Flächennutzungsplan Bestand: = Landwirtschaftliche Nutzfläche
Flächennutzungsplan Fortschreibung: = Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauNVO

Die Gesamtgröße der geänderten Fläche beträgt ca. 6,1 ha.

Gegenüberstellung Flächennutzungsplan Bestand und Fortschreibung:



E. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUM- ORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und 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 beiliegende „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen“ (Flächenbedarfsanalyse) von der Gemeinde Büchlberg 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 die absehbare demographische Entwicklung zu berücksichtigen.

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

F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

- Siehe dazu auch den Auszug aus dem parallel ausliegenden Bebauungsplan auf der folgenden Seite -

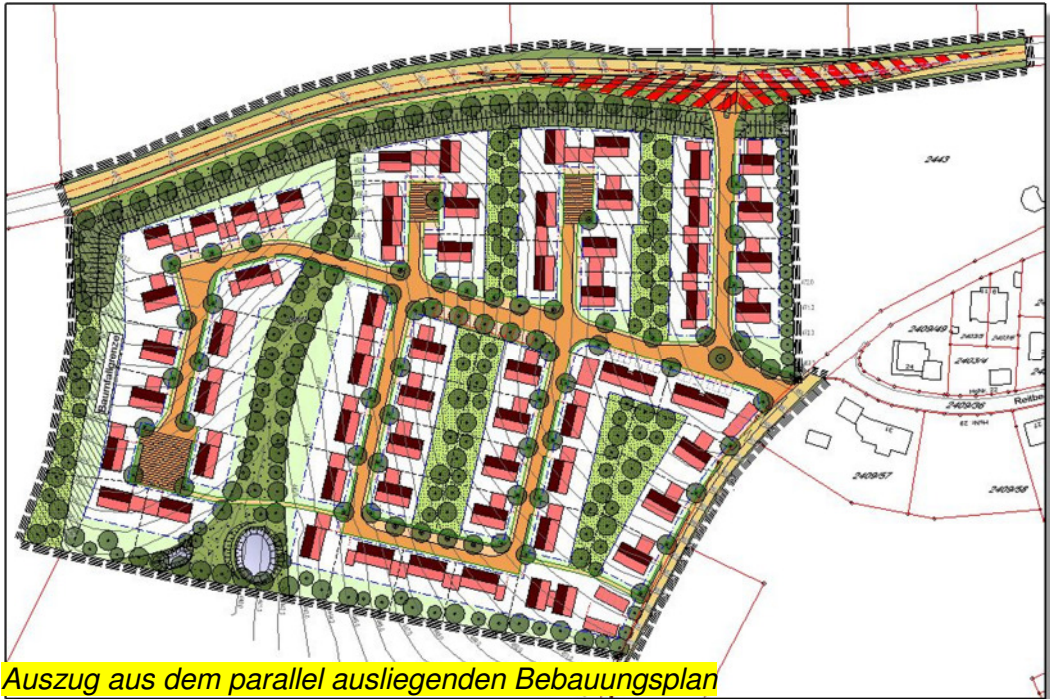
Das neue Baugebiet schließt im Westen direkt an den Ortskern von Büchlberg an und rundet den Ort durch die großzügige Eingrünung ab.

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 von diesem Cluster gelegene öffentliche Grünzug liegt in einem topografischen Geländeeinschnitt (Dobl) welcher von Bebauung freigehalten wird.

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

Nördlich der Primärschließungsstraße (hier: Planstraße B in Ost-West-Richtung verlaufend) 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 4 m breiten Pflasterfläche ausgebildet. Hier kann ohne großen Aufwand ein Kommunikationsbereich 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 Unterkatzen-dorfer Straße im Osten weitergeführt.

Nord-Süd verlaufende Grünzüge gliedern die höhenmäßig gestaffelten Cluster-bereiche.

Die Bäume im öffentlichen Bereich werden sowohl als straßenbegleitende bzw. raumbildende Bäume als auch als Fixpunktbäume eingesetzt. (Zufahrten, Torsi-tuationen, etc.). Die Bäume in den Privatbereichen betonen insbesondere die höhengestaffelten Grünzüge.

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

Als schalltechnische Abschirmung wird zur nördlich gelegenen Staatsstraße St 2128 hin ein 4,00 m hoher Lärmschutzwall erstellt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Nach den § 1 (5) Satz 3 BauGB und § 1a (2) BauGB gilt die Vorrangigkeit der Innenentwicklung sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden und den damit verbundenen Maßnahmen zur geringen Bodenversiegelung und Abwä-gung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 (7) BauGB.

Im Ortsbereich von Büchlberg gibt es zwar noch Wohnbaugrundstücke welche noch nicht bebaut sind, diese können jedoch auf Grund der Besitzverhältnisse derzeit nicht aktiviert werden. Dadurch kann der aktuelle Bedarf an Bauplätzen für Wohnbaugrundstücke nicht abgedeckt werden.

Die durch dieses neue Baugebiet vor allem kurzfristige Schaffung von weiteren Bauplätzen ist unumgänglich um nicht sehenden Auges eine siedlungspolitisch und landesplanerisch höchst unerwünschte Abwanderung der jüngeren Bevölkerung in Kauf zu nehmen.

Demzufolge sollte die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gegenüber der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (intensiv genutztes Grünland - Futterwiese) Vorrang haben (Abwägung nach § 1 (7) BauGB und § 1a (2)).

In den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans selbst wird auf die Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Vorsehung der Regenwasserversickerung bzw. deren dezentralen Beseitigung hingewiesen.

Die Gemeinde Büchlberg bemüht sich ständig die Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten durch Anbauten, Aufstockungen und Erweiterungsbauten zu forcieren. Die Nachverdichtung wird auch weiterhin angestrebt, aber der aktuelle Bedarf an Wohnraum kann nicht durch die langfristig angelegte und nur schrittweise umsetzbare Nachverdichtung befriedigt werden. Hierzu ist der Rückgriff auf die im FNP zu diesem Zweck vorbereiteten und mit dem FNP genehmigten Bauflächen notwendig.

Die Abarbeitung zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a (3) wurde anhand der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise durchgeführt. Nach dieser besteht kein weiterer Bedarf an Ausgleichsfläche.

G. Erschließung / Wasserwirtschaft

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) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) 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 detaillierte 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 bereits beantragt, konnte jedoch nicht abgeschlossen werden, da die Antrags- und Planunterlagen hierfür noch nicht vollständig waren. Die fehlenden Unterlagen wurden nachgereicht.

Die Problematik bzgl. der Abwasserentsorgung ist der Gemeinde bekannt.

Das Verfahren muss deswegen zeitlich so koordiniert werden, dass der Satzungsbeschluss sowie der Feststellungsbeschluss erst gefasst werden, wenn die wasserrechtlichen Erlaubnisse erteilt sind und eine tatsächliche Anschlussmöglichkeit kalkuliert werden kann.

Die Inbetriebnahme der neuen KA ist für April 2020 geplant. Der Bescheidsvorentwurf der wasserrechtlichen Erlaubnis für die neue KA liegt der Gemeinde bereits vor. Bezüglich der noch fehlenden Baugenehmigung für die neue Kläranlage kann mitgeteilt werden, dass dem LRA die kompletten Bauantragsunterlagen der Kläranlage vorliegen.

- 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. Die anliegenden Parzellen leiten das Oberflächenwasser direkt in den Dobel ein.

Das Oberflächenwasser der südwestlich gelegenen Parzellen wird über einen offenen Graben dem Dobel zugeführt und direkt in diesen eingeleitet.

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 bzw. des Flächennutzungsplanes 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 und der Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 11, vom Ing.-Büro Andörfer, Thyrnau, geplant.

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.

- 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.

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Nachdem in Büchlberg vermehrt nach Wohnbauland nachgefragt wird, ist die Gemeinde seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Derzeit liegen über 30 Anfragen und Vormerkmale 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.

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.

Da das betreffende 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.

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.

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 Bebauungsplan wird als verbindliche Bauleitplanung im Parallelverfahren aufgestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Zum Entwurf des im Parallelverfahren ausliegenden Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Auf diese schalltechnische Untersuchung vom 12.02.2020, Bericht-Nr. ACB-0220-8256/05 (v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg) wird im Bebauungsplan verwiesen.

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 „WA Katzendorferfeld“ wie folgt gefördert.

- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

- Öffentliche und private Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Durch die neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Zu den Auswirkungen des unstrittig ablaufenden Klimawandels in Deutschland 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 dt. Wetterdienstes (2016) die Zunahme der jährlichen Durchschnittstemperatur in Deutschland bereits 1,4 °C (weltweit im Vergleich 1 °C). Prognosen des Weltklimarates gehen von einer Zunahme bis Ende des Jhs. 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.

Zu den wichtigen Zielen des Bauleitplans gehört es daher der Überhitzung entgegenzuwirken den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten.

So wird auf Ebene des parallel ausliegenden Bebauungsplans die natürliche Rückhaltung über Retentionsflächen empfohlen.

Zur Stärkung der Versickerung wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten festgelegt.

Es werden weiterhin Empfehlungen zum weiteren Rückhalt von Oberflächenwasser, wie Einbau von Regenrückhaltungsmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken und Versickerung, soweit dies vom Boden her möglich ist, gegeben.

Durch die eingepflanzten Grünzüge und den im parallel ausliegenden Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen mit Laubbäumen sollen die Auswirkungen des Klimawandels mit Steigerung der Hitzetage und Tropennächte auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der darin lebenden Menschen gemildert werden. Große Laubbäume gewähren durch ihre Wohlfahrtswirkung (Beschattung, höhere Luftfeuchtigkeit, Sauerstoffproduktion) eine wirksame Abmilderung der genannten möglichen Beeinträchtigungen des Menschen.

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

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

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 Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Es ist zu vermeiden, dass es durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommt.

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.

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

SCHUTZGUT WASSER

Durch die hügelige Landschaft 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 westlich unterhalb liegenden Nachbargrundstücke ab.

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

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, wird im topographisch tiefsten Geländebereich ein Regenwasserrückhalteweiher eingeplant.

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

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, soll auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind geringe Umweltauswirkungen möglich. Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, ansonsten geringe Umweltauswirkungen möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

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

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

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.

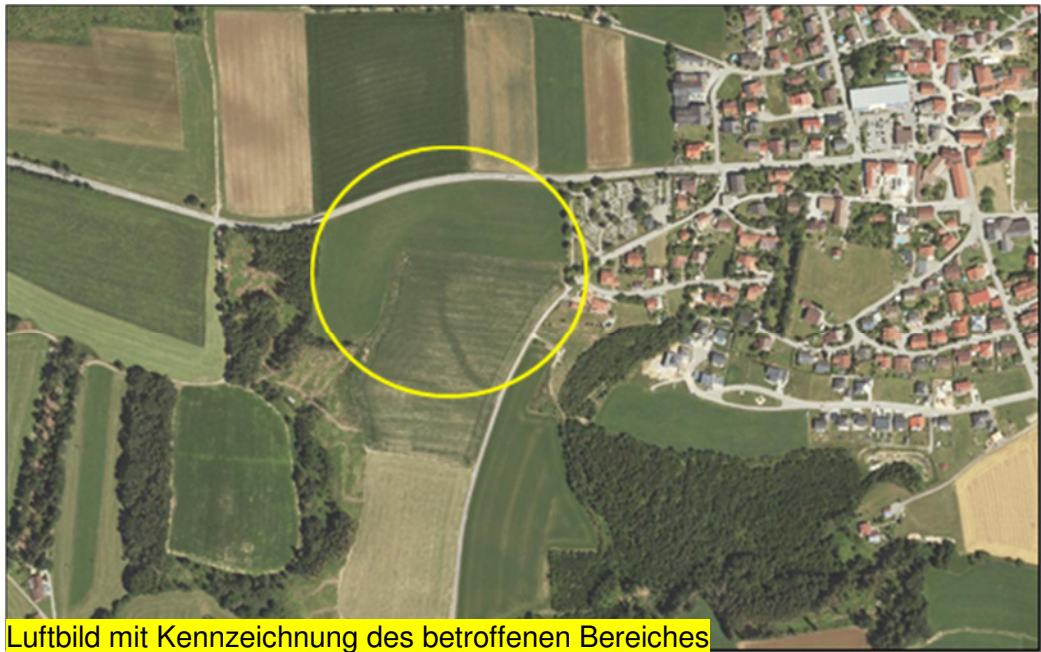
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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 neue WA werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope.

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



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 Eingrünung 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, nicht gedüngten, Grünflächen mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Es ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Das beplante 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.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm dieser St 2128 belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm werden an den der Straße nächstgelegenen Gebäuden überschritten. An den nördlichen, der Staatsstraße St 2128 zugewandten Gebäudefassaden treten tags Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) und nachts bis zu 54 dB(A) auf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte soll Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan formuliert. Ein Lärmschutzwall ist zu erstellen.

Die schalltechnische Untersuchung ACB-0220-8256/05 des Ing.-büros ACCON GmbH vom 12.02.2020 wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind bei Einhaltung aller Schallschutzaufgaben die Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch in Abwägung aller Umstände von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit.

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 ist westlich „angehängt“ an den Ortskern von Büchlberg und fällt topographisch von Nordosten nach Südwesten um ca. 35 m ab.

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Es ist deswegen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) darauf zu achten, dass der anthropogene Einfluss durch eine intensive Umgrünung und Eingrünung mit erlebbaren Grünzügen positiv gestaltet wird.

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

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

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Eine Wirkung auf bestehende Denkmäler ist nicht erkennbar.

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch die regelmäßige Düngung des Grundstückes beibehalten.

Die Gemeinde Büchlberg hätte bei Nichtdurchführung der Planung zudem keine Wohnbaugrundstücke mehr anzubieten.

Andererseits würde die große zusammenhängende Freifläche am Ortsrand erhalten bleiben.

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 den Ortskern von Büchlberg an und rundet diesen Bereich im Westen ab.

Im Bereich des natürlichen Geländeeinschnittes (Dobl) wird ein öffentlicher Grünzug eingeplant welcher sich über das ganze Baugebiet zieht.

Ebenso werden an den Ortsrändern entsprechende Grünzüge eingeplant.

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

Auf der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen wurde Seitens der Gemeinde Büchlberg versucht, innerörtliche Potenziale wie vorhandene Baulücken, Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Allgemeinen Wohngebieten zu aktivieren. Diese Prüfung hat ergeben, dass auf Grund der Besitzverhältnisse derzeit keine Baumöglichkeiten in Büchlberg bestehen.

Auf die beiliegende „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen“ (Flächenbedarfsanalyse) von der Gemeinde Büchlberg vom 12.02.2020 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. Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im parallel ausliegenden Bebauungsplan entsprechend der Eingriffsschwere festzusetzen.

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 öffentlichen und privaten Bepflanzungen sinnvoll sein. Dazu sind geeignete Maßnahmen zur Begleitung und Dokumentation der Bauausführung vorzusehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Büchlberg entspricht mit der Ausweisung des vorliegenden Allgemeinen Wohngebietes der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen in Büchlberg. Die Größe der geänderten Fläche beträgt ca. 6,1 ha.

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

Um mögliche Bauflächen zu eruieren hat die Gemeinde Büchlberg am 12.02.2020 eine Flächenbedarfsanalyse (Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen) erstellt. Diese hat ergeben, dass außer dem vorliegenden Grundstück derzeit kein anderes Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen werden kann.

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.

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

Die Verkehrsanbindung ist über die St 2128 und die Gemeindestraße „Unterkatzenendorfer Straße“ gewährleistet.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume, Sträucher oder Gewässer. Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

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

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

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.

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

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

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

- - - - -

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

Anlage 2: Auszug Flächennutzungsplan Bestand

Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan Fortschreibung mittels Deckblatt Nr. 11