

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DECKBLATT 7

GE BADSTRASSE

STADT/GEMEINDE

BÜCHLBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

---



## BEGRÜNDUNG

---

PLANUNGSSTAND:

Büchlberg, den 15.05.2019

---

**g|s**<sup>A</sup> 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

Peter Kitzmüller  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beschreibung der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>5</b>
<b>5. Hinweise .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Kenndaten der Planungsänderung.....</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

### 1.1. Vorhabensanlass

Die Gemeinde Büchlberg beabsichtigt, den Bebauungsplan „GE Badstraße“ mittels Deckblatt 7 zu ändern. Die vom Deckblatt 7 betroffenen Flächen sind eine Teilfläche der Flur-Nr. 2154, Gemarkung Leoprechting, und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2158, Gemarkung Leoprechting. Die Flur-Nr. 2154 besteht aus zwei Parzellen.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässiger Betriebe. Diese haben innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Ausbaupazitäten mehr und möchten deshalb nach Norden/ Nordosten in den Geltungsbereich des Deckblatts 7 erweitern.

### 1.2. Vorhabensträger

Die Gemeinde Büchlberg tritt als Vorhabensträger der Bebauungsplanänderung auf.

### 1.3. Ziel der Planung

Mit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „GE Badstraße“ mittels Deckblatt 7 soll die Erweiterung der bestehenden Betriebe gesichert werden.

## 2. Beschreibung der Planung

### 2.1. Angaben zum Standort

**2.1.1.** Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfrage ist die Gemeinde Büchlberg der Region Donau-Wald (12) zugeordnet. Das Gemeindegebiet Büchlberg liegt ca. 15 km nördlich der Kreisstadt/ kreisfreien Stadt Passau. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

**2.1.2.** Die Gemeinde Büchlberg bildet gemeinsam mit der Gemeinde Hutthurm ein Unterzentrum.

**2.1.3.** Das Planungsgebiet liegt, wie vor beschrieben im Zentrum des Ortes Büchlberg. Es gilt der Bebauungsplan „GE Badstraße“ mittels Deckblatt 6.

### 2.2. Inhalt der Planung -Kurzdarstellung-

**2.2.1.** Für die Gemeinde Büchlberg besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als GE (Gewerbegebiet) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

**2.2.2.** Die Gemeinde Büchlberg als Vorhabensträger ist sich seiner Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diese Änderung aufgrund vor genannter Punkte unter den Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

**2.2.3.** Ziele aufgrund übergeordneter Planungen: Nach dem Regionalplan für die Region Donau-Wald (12) gehört die Gemeinde Büchlberg zum ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 6 werden die bestehenden Strukturen lediglich erweitert und verbessert.

**2.2.4.** Städtebauliches Konzept: Die Gemeinde möchte durch die Änderung neue Gewerbeflächen für die ortsansässigen Betriebe schaffen und somit der Nachfrage nach Flächen im Gewerbegebiet Rechnung tragen.

### 3. Erschließung

#### 3.1. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die die Hauptstraße und deren Verlängerung an die B12. Durch den Autobahnzubringer 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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### 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.

Laut Berechnung des Ingenieurbüros Richter dürfen maximal 80% der Fläche versiegelt werden. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist damit ausreichend.

##### 3.5.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baugebieterschließung angepasst.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Einleitung

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu erweitern.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässiger Betriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Ausbaupazitäten mehr haben und deshalb nach Norden/Nordosten in den Geltungsbereich des Deckblatts 7 erweitern möchten.

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Neufestsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebiets“ mit Eingrünung statt der Festsetzung „Fläche für Sport“, ferner sollen die planerischen Voraussetzungen zum Bau von Zufahrten geschaffen werden.

Die vom Deckblatt 7 betroffenen Flächen sind Flur-Nr. 2154 Teilfläche, Flur-Nr. 2157 Teilfläche, Flur-Nr. 2158 Teilfläche, Gemarkung Leoprechting.

Durch die geplanten Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt. Der vorliegende Umweltbericht soll erörtern, ob auch eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist.

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 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

### 4.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht

#### 4.2.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu ändern.

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen, der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung in DB 7 sind die sind Flur-Nr. 2154 Teilfläche, Flur-Nr. 2157 Teilfläche, Flur-Nr. 2158 Teilfläche, Gemarkung Leoprechting.

Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 10.161 qm, zzgl. außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen

Der vorliegende Umweltbericht soll erörtern, welche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan zu erwarten sind.

#### Lage

Der Bebauungsplan 'GE Badstraße' 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 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 / Landschaftsplan als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der südliche Teil des Grundstücks Flur-Nr. 2154 Gemarkung Leoprechting soll als Teil des 'GE Badstraße' als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden, ebenso die nördliche Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 2157. Zufahrtmöglichkeiten sollen von der Pangerlbergstraße im Westen und der Passauer Straße im Osten geschaffen werden. Die Zufahrt im Osten ist bereits derzeit in geschotterter Form vorhanden.

Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet soll für ansässige Betriebe im südlich und östlich sich anschließenden Gewerbegebiet der Bedarf an Erweiterungsflächen gedeckt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan soll zudem eine landschaftliche Einbindung und Eingrünung festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine max. zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0.8. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen im südlich und östlich sich anschließenden Teil des Bebauungsplans 'GE Badstraße'.  
Neue Baugrenzen werden festgesetzt.

Das Plangebiet wird wie vor beschrieben verkehrstechnische erschlossen werden.

Eine landschaftsbildwirksame Eingrünung ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Begrünung des Regenrückhaltebeckens z.T. gegeben, zusätzliche Grünzüge werden hier in 3 m Breite festgesetzt. Die Eingrünung im Süden wird entfernt um eine Verbindung zum südlich sich anschließenden Betriebsgelände schaffen zu können, eine Durchgrünung im Südosten ist durch den Bestand gegeben. Im Norden wird ein 3 m breiter Grünstreifen, Breite entsprechend den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplan GE Badstraße, angelegt.

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

Die Größe des Geltungsbereichs des Deckblatts 7 'GE Badstraße' beträgt ca. 10.161 qm.

Flächen Deckblatt 7

Eingeschränktes Gewerbegebiet

ca. 8.635 qm

Private Grünfläche

ca. 1.526 qm

Zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb

ca. 5.116 qm

#### **4.2.2. 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.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

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**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aktuellen Flächennutzungsplans / Landschaftsplans der Gemeinde Büchlberg.

Die Fläche ist als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Die Grünordnung betreffend sind im Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan keine Aussagen getroffen.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen werden geringfügig naturschutzrelevanten Flächen beeinträchtigt.

Gemäß Eingriffsregelung ist die Fläche des Eingriffs in die Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft einzuordnen.

#### **4.2.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen vom laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verursacht.

##### **4.2.3.1. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

##### **Bestand Schutzgut Mensch:**

Von den Planungen sind überwiegend die Nutzer der bereits bestehenden Betriebsgebäude im Süden und der Sportanlagen im Norden betroffen, ferner die Bewohner und Nutzer der Siedlungen und Einrichtungen entlang der Zufahrtsstraßen im weiteren Sinne.

Lärmemissionen sind derzeit durch das bestehende Gewerbegebiet ebenso gegeben wie durch die Sportanlagen, nutzungsbedingt zu unterschiedlichen Zeiten.

Staub- und Lärmemissionen sind außerdem durch den Verkehr auf der Pangerlbergstraße und der Passauer Straße zu verzeichnen.

Vom eigentlichen Geltungsbereich gehen Lärm- und Stoffemissionen aus durch intensive landwirtschaftliche Nutzung der Wiesenflächen.

Die Wiese wird trotz landwirtschaftlicher Nutzung insbesondere in Verbindung der Vegetation des Regenrückhaltebeckens als Grünbestand wahrgenommen, mit gliedernder Wirkung zwischen Gewerbe und Sportflächen.

Im Westen verläuft die Pangerlbergstraße mit begleitendem Geh- und Radweg, der gleichzeitig als Wanderweg ausgewiesen ist. Die Straße stellt die südliche Zufahrt nach Büchlberg dar.

Die geplante Erschließung für Radfahrer und Fußgänger im mittleren Bereich von Ost nach West analog des aktuellen Bebauungsplans ist derzeit nicht gegeben.

Eine Naherholungsfunktion des Plangebiets ist derzeit aufgrund der Nutzung nicht feststellbar.

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Mensch:**

Durch die Bautätigkeit an der geplanten Erschließung und Bebauung des Baugebiets werden in der Bauzeit Belastungen durch Lärm und Staub auf die Bewohner und Nutzer der angrenzenden Gebäude zukommen. Die Anlieger der Zufahrtsstraßen können durch den Baustellenverkehr belästigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungs-/ Grünordnungsplans sind lt. Unterlagen der Gemeinde Büchlberg keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden, deren Abbau zu Beeinträchtigungen von Anwohner und Nutzer führen könnte.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Sportflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit wie vor beschrieben temporär beeinträchtigt werden.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:**

Durch die Ausweisung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet wird für zwei anliegende Gewerbebetriebe die Möglichkeit geschaffen, ihre Betriebe zu erweitern und die Wirtschaftlichkeit zu steigern.

Da bestehende Betriebe erweitert werden, kann davon ausgegangen werden, dass der Individual- und Lieferverkehr nur geringfügig zunehmen wird.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Passau Technischer Umweltschutz ist „...eine lärmtechnische Untersuchung mit der Ermittlung der noch möglichen Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 durch ein erfahrenes Fachbüro unumgänglich.“(12)

Schadstoffimmissionen sind nur innerhalb rechtlicher Vorschriften zulässig.

Durch die geplanten Baukörper wird die Aussicht vom Sportplatz aus nach Süden beeinträchtigt bzw. versperrt.

Eine mögliche Erweiterungsfläche für bestehende Sportanlagen geht verloren.

Eine zusätzliche Beleuchtung von Gebäude und Verkehrsflächen ist zu erwarten. Die zusätzliche Aufhellung des nächtlichen Raumes ist zu minimieren. Außerdem ist hinsichtlich der Ausleuchtung des Geländes darauf zu achten, dass diese zu keiner unzulässigen Blendwirkung und Störung der Nachbarschaft führt.



Es ist anzumerken, dass bei derzeitig zulässiger Nutzung ‚Sportanlagen‘ auch mit dem Bau von Flutlichtanlagen hätte gerechnet werden müssen, sich deren Nutzung aber auf Abendstunden beschränkt hätte.

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld könnte durch den Betrieb der geplanten Einrichtungen beeinträchtigt werden.

Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den damit verbundenen Emissionen wird westlich des Baugebiets weiterhin erhalten bleiben.

#### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch:**

- im Bedarfsfall ist eine schalltechnische Untersuchung mit Ableitung von Schutzmaßnahmen durchzuführen
- die nächtliche Ausleuchtung beschränkt sich auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen

#### **4.2.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

"Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen." ((3) S.52)

#### **Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Die Flächen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt.

Außerhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich ein straßenseitig umzäunter Regenrückhalteweiher an. Neben Stauden in Ufer- und Wasserzonen findet sich Gehölzbestand aus überwiegend Erl, Weide, Birke.

Im Anschluss an die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze befinden sich die freiwachsende Heckenpflanzungen aus Kirsche, Esche, Birken, Ahorn, Eberesche, Hasel Liguster, Weide, Schlehe, Holunder und andere standortgerechte Gehölze zur Eingrünung des bestehenden Gewerberandes. Der Gehölzbestand ist im Westen sehr dicht und relativ hoch, im Osten lückig und nur bis ca. 2-3 m hoch.

Amtlich kartierte Biotop sind nicht vorhanden.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Vegetation und eine Aufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden aufgrund des augenscheinlichen Bestandes nicht durchgeführt.

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Durch das geplante Gewerbegebiet werden landwirtschaftliche Flächen mit Gräsern und belebten Bodenschichten zerstört.

Amtlich kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung im Westen und Norden und zur mittigen Durchgrünung festgesetzt.

Der Eingriff in den Bestand wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beurteilt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt und bereitgestellt (vgl. Abschnitt 4).

**Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Gezielte Neupflanzungen aus heimischen Gehölzen werden im Bebauungsplan/Grünordnungsplan festgesetzt.

Aufgrund einer maximalen Bebaubarkeit der Flächen von 80% und der Hangneigung des Geländes wird es an den Grenzen zwangsweise Böschungen mit zusätzlicher Vegetation geben.

Zur inneren Durchgrünung ist je 6 KFZ-Stellplätze ein Baum den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen.

Innerhalb des Gewerbegebiets werden sich nur solche Tiere und Pflanzen ansiedeln, die sich durch den Betrieb nicht gestört fühlen.

Auswirkungen auf umliegende Lebensräume wie Wälder, Heckenstrukturen, Wiesen können sich durch Lärmimmissionen ergeben.

Die zusätzliche nächtliche Beleuchtung wird aufgrund des Bestandes und sich anschließender, als Rückzugsorte dienender Wald-, Hecken- und Wiesenflächen keine weitere Beeinträchtigung für die Pflanzen- und Tierwelt bedeuten. Die bereits beim Schutzgut Mensch aufgelisteten Möglichkeiten zur Reduzierung der Aufhellung und Blendung gelten auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt.

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- die nächtliche Beleuchtung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und gegebenenfalls sind Bewegungsmelder einzusetzen, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden; es sind nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden
- Sockelmauern bei Einzäunungen sind unzulässig

**4.2.3.3. Schutzgut Boden**

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

**Bestand Schutzgut Boden:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 ist folgender Boden anzutreffen:

- *"fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)*

Wie unter 4.2.2 bereits dargestellt, werden die Flächen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es ist eine hohe Wertigkeit der Bodenqualität und ungestörtes Bodenleben anzunehmen. Ebenso ist aber auch mit gedüngten Böden zu rechnen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, ebenso wenig eine Untersuchung über mögliche Schadstoffbelastungen der Böden. Aufgrund der Nutzungen ist eine Belastung der Böden mit Schadstoffen nicht wahrscheinlich.

Lt. Unterlagen der Gemeinde Büchlberg sind jedoch keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden.

Untersuchungen über die Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor. Aufgrund der Aussagen der Übersichtsbodenkarte über die anstehenden Böden ist aber auf eine geringe Sickerfähigkeit zu schließen.

**Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Boden:**

Aufgrund der landschaftlichen Nutzung des Bodens in diesen Bereichen liegt hier vermutlich eine hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen und Gebäudefundamentierungen sind mit nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden. Mutter- und Oberboden werden ausgebaut, z.T. in stabilisierter Form wieder eingebaut, überwiegend jedoch abgefahren.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird belebter und unversiegelter Boden zerstört, der zur Regulierung von Wasserhaushalt und Kleinklima beiträgt.

Der Oberboden ist, sofern es die Platzverhältnisse ermöglichen, vor den Baumaßnahmen abzuschleppen, fachgerecht in zwischenbegrüntem Mieten seitlich zu lagern und in die geplanten Vegetationsflächen einzubauen.

Für Gebäudegründungen und Straßenbaumaßnahmen könnte Bodenaustausch notwendig werden. Die Bodenstatik der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahl GRZ im Bebauungsplan/Grünordnungsplan können maximal 80% der Geltungsbereichsfläche versiegelt werden.

Auftretende Erkenntnisse über Bodenbelastungen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bei der Erschließung der Flächen kann aufgrund geplanter Betriebserweiterungen auch auf die Infrastruktur der vorhandenen Gewerbegebietsflächen zurückgegriffen werden, ein angebundener Standort ist Voraussetzung für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

„Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum Teil bereits als Gewerbegebietsfläche dargestellt und schließt unmittelbar an den bebauten Bereich an. Die Planung steht daher im Einklang zu LEP 3.2 und 3.3.“ (15)

„Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (15)

**Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:**

Durch den Betrieb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind bei vorschriftsmäßiger Nutzung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden:**

- angebundener Standort
- der Oberboden ist getrennt vom Rohboden abzutragen, seitlich fachgerecht zu lagern und in den neu entstehenden Vegetationsflächen wieder einzubauen

**4.2.3.4. Schutzgut Wasser**

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

**Bestand Schutzgut Wasser:**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Oberflächenwasser vorhanden.

Im Westen, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze schließt sich ein straßenseitig umzäunter Regenrückhalteweiher an. Dieser stellt in der Topografie des Geltungsbereichs den Tiefpunkt dar. Derzeit anfallendes Oberflächenwasser fließt Richtung Regenrückhalteweiher ab.

Die Wasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbands Büchlberg erfolgen, deren Leitung in der Passauer Straße verläuft.

Ein Kanal entwässert im Westen das südliche Grundstück Richtung Regenrückhalteweiher.

Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

**Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Wasser:**

Durch das Baugebiet wird zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen. Oberflächengewässer sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Während der Baumaßnahmen im Baugebiet ist durch geeignete Vorkehrungen Sorge dafür zu tragen, dass keine Verschmutzung des Regenrückhalteweiher durch Erosion oder Schadstoffeintrag stattfindet.

Für die PKW-Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben. Die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser sind zu prüfen.

Die Wasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbands Büchlberg erfolgen.

Zur Wasserentsorgung wird ein Trennsystem geplant.

„Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Verringerung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.“ (vgl. 11)

Das Regenwasser wird dem Regenrückhalteweiher im Osten des Grundstücks zugeführt werden, von dem eine gedrosselte Ableitung Richtung Westen in einen namenlosen Graben erfolgt.

Lt. Ingenieurbüro 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. (vgl. 17)

Für die Einleitung des Überschusswassers aus dem Regenrückhalteweiher in den namenlosen Graben im Westen besteht derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis. Ein Wasserrechtsverfahren für die Einleitung unter Berücksichtigung der Vergrößerung des Einzugsgebiets ist durchzuführen (vgl. 11 und 12).

Das Schmutzwasser wird getrennt erfasst und Richtung Kläranlage geleitet. 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. 11 und 12).

Während der Baumaßnahmen im Baugebiet ist durch geeignete Vorkehrungen Sorge dafür zu tragen, dass keine Verschmutzung des Regenrückhalteweihers und Vorflut im Westen durch Erosion oder Schadstoffeintrag stattfindet.

**Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:**

Durch den Betriebsablauf sind bei fachgerechter und verantwortungsvoller Nutzung keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser werden wie vor beschrieben abgeführt, nach Durchführung des Wasserrechtsverfahrens und Ertüchtigung der Abwasseranlage der Gemeinde Büchlberg (vgl. 11 und 12).

„Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z.B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen, Tankanlage) ist deshalb ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.“ (12, Seite 2)

Brauch- und Trinkwasser wird der zentralen Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbands Büchlberg entnommen.

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser:**

- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser ist zu prüfen
- Sammeln des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter

**4.2.3.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene**

"Im Falle der Bebauung von Stadt - und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten." ((3), S.54)

**Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Das Plangebiet selbst wird wegen der geringen Größe trotz Vegetationsbestand und der nicht versiegelten Flächen nur einen lokalen positiven Einfluss auf das Schutzgut Luft haben.

Im Westen und Osten befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs große Waldflächen an, die für das Klima und die Lufthygiene von großer Bedeutung sind. Luftbelastungen durch Verkehr und Landwirtschaft im direkten Umfeld des Geltungsbereichs sind als gering zu bewerten.

**Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten. Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und – immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Vorschriften möglich.

**Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Es sind kleinflächig wirksame Erwärmungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen und der weiterhin möglichen Durchlüftung aufgrund umliegender großzügiger Freiflächen sind die klimatischen Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern als positiver Beitrag zum Kleinklima
- die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendig Maß zu reduzieren, PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden

- Pufferung des Niederschlagswassers in einem nicht gedichteten Regenrückhalteweiher mit der Möglichkeit der Wasserversickerung und -verdunstung

#### 4.2.3.6. Schutzgut Landschaft

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

##### **Bestand Schutzgut Landschaft:**

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am südlichen Ortsrand von Büchlberg und ist somit von nicht geringer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild.

Wie vor beschrieben wird der Landschaftsraum im Umfeld des geplanten Baugebiets bereits jetzt von bestehenden Gewerbehallen, Lagerflächen und Sportanlagen mit Tennishalle, Tennisfreiplätze und Sportplatz mit den entsprechenden Erschließungsflächen bestimmt. Die Tennishalle und die östlich und südlich sich anschließenden Gewerbebauten sind bildbestimmende Gebäude.

Im Norden schließt sich an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mittig die terrassierte Ebene des Rasensportfeldes, westlich davon Freiflächen innerhalb des Sondergebiets Sportgelände an der Badstraße und östlich davon noch nicht bebauten Flächen des Gewerbegebiets Badstraße an.

Im Westen wird der Geltungsbereich begrenzt von der Pangerlbergstraße, der südlichen Zufahrt nach Büchlberg, und einem dicht begrünter Regenrückhalteweiher. Westlich der Pangerlbergstraße liegen landwirtschaftliche Flächen.

Im Süden befindet sich das Gewerbegebiet Badstraße, das sich entlang der Passauer Straße erstreckt.

Von Süden kommend hat man eine freie Sicht auf die Gebäudestruktur von Büchlberg, da sich diese entlang eines Nordhanges erstreckt. Nördlich des Ortszentrums bildet die bewaldete Kuppe des Steinbruchs eine naturnahe Kulisse. Als Akzent in der südlichen Ansicht von Büchlberg ist der markante Turm der Pfarrkirchen St. Ulrich zu nennen.

Terrassierung und Fluchtlichtmasten des Sportplatzes sind räumlich wirksam, wirken in der Gesamtheit aber wenig störend. Einfriedungszaun und Ballfangzaun treten in der Bildgesamtheit wenig in Erscheinung.

Die bis zu 3 m hohen Einzäunungen der Tennisfreiplätze sind mit Hecken aus Koniferen nach Süden und Westen und Laubgehölze nach Norden eingegrünt. Das Gewerbegebiet ist ebenfalls eingegrünt, außer im Westen sind die Pflanzungen aber noch wenig Landschaftsbild prägend.

Die Fläche des neu geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets selbst ist leicht nach Westen geneigt und liegt zwischen ca. 462.0 m ü. NN im Südwesten und ca. 466.0 m ü. NN im Nordost. Sie weist gemäß der vorliegenden Höhenlinien in der Nordost-/Südwestdiagonale eine Höhendifferenz von ca. 4.0 m auf. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Das Plangebiet ist deutlich einsehbar und hat für das optische Erscheinungsbild des südlichen Ortsrands von Büchlberg eine große Bedeutung.

Eine Bedeutung für Freiraumnutzung und Erholungswert ist durch das Plangebiet derzeit nicht gegeben.

**Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für Schutzgut Landschaft:**

Trotz der vor genannten Störfaktoren wird sich das Landschaftsbild durch die Ausweisung weiterer Gewerbegebietsflächen nachhaltig ändern.

Im Bebauungsplan/Grünordnungsplan werden deshalb folgende Festsetzungen getroffen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu minimieren:

- maximales Maß der baulichen Nutzung
- Beschränkungen in der Art der baulichen Nutzung
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich geplanter Stellplätze

Die geplanten baulichen Maßnahmen des eingeschränkten Gewerbegebiets werden im Rahmen der Genehmigungsplanung anhand von Eingabe- und Freiflächengestaltungsplänen auf deren Übereinstimmung mit der Bauleitplanung geprüft.

Trotz vor genannten Maßnahmen wird sich der Charakter des Landschaftsbildes - beschränkt auf die unmittelbare Umgebung des Geltungsbereichs – ändern. Die als Zäsur wirkende freie landwirtschaftliche Fläche wird verschwinden, das Gewerbegebiet mit seinen optischen Merkmalen von Gebäuden mit großer Kubatur, Lagerflächen, Einzäunungen wird optisch näher an den Ort Büchlberg heranrücken.

Großräumlich betrachtet wird sich das Landschaftsbild südlich des Ortskerns Büchlberg aufgrund der bereits vorhandenen optischen Merkmale in der Gesamtheit nicht verändern.

Die Freiraumnutzung und Erholungsfunktion wird durch die Bautätigkeit in den angrenzenden Spotflächen beeinträchtigt werden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nachhaltig zu beurteilen.

**Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:**

Der Betrieb der Einrichtungen selbst wird auf das Landschaftsbild keine weiteren erheblichen Auswirkungen haben.

Jedoch könnte die Anzahl der fahrenden Kraftfahrzeuge durch Liefer- und Individualverkehr zunehmen.

Ein wesentlicher Störfaktor des Landschaftsbildes, die nächtliche Beleuchtung, wird sich verstärken. Die Beleuchtung ist hinsichtlich des Erlebens von Dämmerung und Dunkelheit zu optimieren, Blendungen sind zu vermeiden und die Aufhellung der Landschaft zu minimieren (vgl. 4.2.3.1 Schutzgut Mensch).

Die Freiraumnutzung und Erholungsfunktion könnte durch den Betrieb in den Gewerbegebietsflächen beeinträchtigt werden.

**Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft:**

- das vorhandene Gewerbegebiet wird erweitert, es wird kein grundsätzlich neues Gewerbegebiet geschaffen
- durch den angebundenen Standort sind nur geringfügig zusätzliche Flächen für die Infrastruktur nötig
- geplante Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung und Durchgrünung

Die geplanten baulichen Maßnahmen des eingeschränkten Gewerbegebiets werden im Rahmen der Genehmigungsplanung anhand von Eingabe- und Freiflächengestaltungsplänen auch deren Übereinstimmung mit der Bauleitplanung geprüft.

„Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass das Plangebiet in Richtung Sportplatz abgeschirmt und eingebunden wird.“ (15). Dies

entspricht dem Grundsatz B II 1.3 des Regionalplans 12, der eine möglichst schonende Einbindung von Bauvorhaben in die Landschaft vorsieht.

#### **4.2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestand**

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

##### **Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch die Planung:**

keine Auswirkungen

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

Eine Nichtdurchführung der Änderung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan würde aufgrund der bauleitplanlichen Vorbereitung der Fläche als Fläche für Sportanlagen zu keiner wesentlich anderen Entwicklung des Umweltzustands führen.

#### **4.4. Anwendung der Eingriffsregelung**

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig waren.

##### **4.4.1. Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die Größe des Geltungsbereichs des Deckblatts 7 'GE Badstraße' beträgt ca. 10.161 qm.

Die Flächen des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden auf ca. 9.986 qm intensiv landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt, im Süden ist gemäß Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans auf einer Breite von 2.50 m eine Hecke mit unterschiedlichen standortgerechten Gehölzen gepflanzt.

Außerhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze schließt sich ein straßenseitig umzäunter Regenrückhalteweiher an. Neben Stauden in Ufer- und Wasserzonen findet sich Gehölzbestand aus überwiegend Erl, Weide, Birke.

Im Anschluss an die südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze befinden sich die freiwachsende Heckenpflanzungen aus Kirsche, Esche, Birken, Ahorn, Eberesche, Hasel Liguster, Weide, Schlehe, Holunder und a standortgerechte Gehölze zur Eingrünung des bestehenden Gewerberandes. Der Gehölzbestand ist im Westen sehr dicht und relativ hoch, im Osten lückig und nur bis ca. 2-3 m hoch.

Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb und im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden.

Für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume spielt die Fläche innerhalb des Plangebiets eine untergeordnete Rolle. Die Fläche hat derzeit keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Vegetation und eine Aufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden aufgrund des augenscheinlichen Bestandes nicht durchgeführt.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, ebenso wenig eine Untersuchung über mögliche Schadstoffbelastungen der Böden. Aufgrund der Nutzungen ist eine Belastung der Böden mit Schadstoffen nicht wahrscheinlich.

Oberflächenwasser ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Westen, außerhalb der Geltungsbereichsgrenze schließt sich ein Regenrückhalteweiher an. Dieser



stellt in der Topografie des Geltungsbereichs den Tiefpunkt dar. Derzeit anfallendes Oberflächenwasser fließt Richtung Regenrückhalteweiler ab.

Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

Das Planungsgebiet besitzt nur im Süden geringfügig Gehölzvegetation. Diese wird wenig klimatisch wirksam sein. Jedoch trägt der begrünte Boden mit seiner Grasvegetation aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt am südlichen Ortsrand von Büchlberg, ist deutlich einsehbar und ist somit von nicht geringer Bedeutung für das Ort- und Landschaftsbild.

Er zeigt sich als intensiv genutzte, kurz gemähte Wiese. Die Fläche ist relativ flach und leicht nach Westen geneigt.

Der Landschaftsraum im und im Umfeld des geplanten Baugebiets ist von bestehenden Gewerbehallen, Lagerflächen und Sportanlagen mit Tennishalle, Tennisfreiplätze und Sportplatz mit den entsprechenden Erschließungsflächen bestimmt. Die Tennishalle und die östlich und südlich sich anschließenden Gewerbebauten sind bildbestimmende Gebäude.

Eine Bedeutung für Freiraumnutzung und Erholungswert ist durch das Plangebiet derzeit nicht gegeben.

Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen.

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) *"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in der Summe in folgende Kategorie einzuordnen:

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 9.986 qm

**Kategorie I -Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert**

Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, jung

Größe ca. 175 qm

**Kategorie II -Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer Wert**

#### 4.4.2. Geplante Nutzung – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.161 qm.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden ca. 1.526 qm als private, mit Pflanzpflichten belegte Grünflächen planlich und textlich festgesetzt.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ A**, Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)):

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 9.986 qm

**AI oberer Wert 0,6**

Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, jung

Größe ca. 175 qm

**All unterer Wert 0,8**

#### 4.4.3. Geplante Nutzung – Weiterentwicklung der Planung – Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungs- /Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das Gewerbegebiet genannt werden:

- angebundener Standort mit Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Sockelmauern bei Einzäunungen sind unzulässig
- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser ist zu prüfen
- Sammeln des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter

Um an diesem angebundenen Standort möglichst große Flächen einer Bebauung zuführen zu können, werden die Mindestbreiten der Pflanzflächen zur Durchgrünung mit 3 m relativ schmal festgesetzt. Die Pflanzflächen zur Eingrünung werden, auch dem Grundsatz B II 1.3 des Regionalplans zur möglichst schonenden Einbindung von Bauvorhaben in die Landschaft entsprechend mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt.

Eine Reduzierung der oben genannten Kompensationsfaktoren ist aufgrund der geringen Mindestbreite der Durchgrünung und dem hohen zu erwartenden Versiegelungsgrad nur um 0.10 möglich (vgl. 16).

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgende Kompensationsfaktoren:

Eingriff Gewerbegebiet (e)	Bestand AI oberer Wert	<b>Kompensationsfaktor 0,50</b>
Eingriff Gewerbegebiet (e)	Bestand All unterer Wert	<b>Kompensationsfaktor 0,70</b>

#### 4.4.4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 4.4.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 4.4.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.4.3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Gesamtfläche Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 10.161qm
Gewerbegebiet (e) auf Grünland	ca. 9.986 qm
Kompensationsfaktor AI	0.50
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 4.993 qm
Gewerbegebiet (e) auf Heckenstandort	ca. 175 qm
Kompensationsfaktor All	0.70
erforderliche Ausgleichsfläche	ca. 105 qm
erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	<b>ca. 5.116 qm</b>

#### 4.4.5. Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Bebauungsplanänderung werden außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs nachgewiesen und aus dem Ökokonto der Gemeinde Büchlberg entnommen.

##### **Ausgleichsfläche**

(gemäß „Fortschreibung Ökokonto Gemeinde Büchlberg“, Stand 2012, von Siegfried Reichhart, Landschaftsarchitekt, 94032 Passau)

Fläche des Ökokontos:	Teilfläche Flur-Nr.: 2506 Gemarkung Leoprechting Oberkatzenndorf Heideck Ökokonto der Gemeinde Büchlberg
Vegetationsbestand:	intensive landschaftliche Nutzung zwischen GV-Straße und Wiesenrain, am westl. Rand Neuanlage einer Gehölzpflanzung mit Anschluss an Biotop
Entwicklungsziel:	extensiv gepflegte artenreiche Wiese
Maßnahmen:	Ausmagerung und Pflegereduzierung Max. drei Mähgänge/Jahr Erste Mahd nicht vor Mitte Juni Entnahme des Mähguts Keine Düngung
Aufwertungsfaktor:	1.0
Abzubuchende Fläche:	<b>5.116 qm</b> gemäß Ausgleichsflächenbedarf

### Ausgleichsflächen gesamt 5.116 qm

Sind die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum der Gemeinde, so ist die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.



### Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße" Deckblatt 7

Ökokonto Gemeinde Büchlberg - Flur-Nr.: 2506 Gemarkung Leoprechting

Fläche gesamt	6.373	qm
Abbuchung Ausgleichsfläche Straßenbaumaßnahme	300	qm
Abbuchung Ausgleichsfläche RRT Tannöd	119	qm
Abbuchung Ausgleichsfläche "GE Badstraße", Deckblatt 7	5.116	qm
Restfläche	838	qm

Peter Kitzmüller Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Stadtplaner, Passau [kitzmueeller-landschaftsarchitektur.de](http://kitzmueeller-landschaftsarchitektur.de)

#### 4.5. Alternative Planungsansätze

##### Standort

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu erweitern.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässiger Betriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Erweiterungsmöglichkeit mehr haben.

Die Notwendigkeit zur Untersuchung eines alternativen Standorts ist dadurch nicht gegeben.

##### Planinhalt

Die Aufteilung der Bauflächen und die Lage der Zufahrten ergaben sich aus Gesprächen mit den zukünftigen Nutzern des Baugebiets. Die Verknüpfung der geplanten Nutzungen in den neuen Gewerbegebietsflächen mit den Bestandsnutzungen erscheint in der gewählten Lösung am wirtschaftlichsten, die Topographie sinnvoll berücksichtigt. Die Festsetzungen die Grünplanung betreffend wurden an den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans angepasst.

#### 4.6. Methodik und technisches Verfahren

Vorliegende Planungen und Erhebungen werden durch zwei Ortsbesichtigungen im Juli 2018 und im Dezember 2018, durch Informationen des Architekturbüros Roland Schuster, Büchlberg 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 intensive Felduntersuchungen (detaillierte Bestandsaufnahme von Fauna und Flora, Bodenanalyse, Lärmmessungen) wurde aufgrund der augenscheinlichen Bestandsqualitäten verzichtet.

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

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind, z.B. unverhältnismäßig hohe Lärmbelastungen.

#### 4.8. Zusammenfassung Entwurf Umweltbericht

Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung am 04. Juli 2018 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Badstraße' mit Deckblatt 7 zu erweitern.

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 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und dem vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Anlass der Änderung ist die geplante Erweiterung zweier im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässiger Betriebe, die innerhalb ihrer Grundstücksgrenzen keine Ausbaupazitäten mehr haben und deshalb nach Norden/Nordwesten in den Geltungsbereich des Deckblatts 7 erweitern möchten.

Die vom Deckblatt 7 betroffenen Flächen sind Flur-Nr. 2154 Teilfläche, Flur-Nr. 2157 Teilfläche, Flur-Nr. 2158 Teilfläche, Gemarkung Leoprechting.

Wesentlicher Inhalt der Änderung ist die Neufestsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebiets“ mit Eingrünung statt der Festsetzung „Fläche für Sport“. Der südliche Teil des Grundstücks Flur-Nr. 2154 Gemarkung Leoprechting soll als Teil des 'GE Badstraße' als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zufahrtsmöglichkeiten sollen von der Pangerlbergstraße im Westen und der Passauer Straße im Osten geschaffen werden. Die Zufahrt im Osten ist bereits derzeit in geschotterter Form vorhanden.

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg als 'Fläche für Sportanlagen' ausgewiesen, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 10.161 qm, zzgl. außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegender Ausgleichsflächen mit einer Fläche von ca. 5.116 qm.

Der Bebauungsplan 'GE Badstraße' 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 Gewerbegebiets Badstraße.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine max. zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,8. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,5 m. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen im südlich und östlich sich anschließenden Teil des Bebauungsplans 'GE Badstraße'.

Die Wasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgungsverbands Büchlberg erfolgen.

Zur Wasserentsorgung wird ein Trennsystem geplant. Das Regenwasser wird dem Regenrückhalteweiher im Osten des Grundstücks zugeführt werden, von dem eine gedrosselte Ableitung Richtung Westen in einen namenlosen Graben erfolgt.

Die ausreichende Bemessung des Rückhaltevolumens wird nachgewiesen, ein wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Das Schmutzwasser wird getrennt erfasst und Richtung Kläranlage geleitet. Vor einer Einleitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist die Abwasseranlage der Gemeinde Büchlberg und den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bringen (vgl. 11 und 12).

Ein Schalltechnisches Gutachten wurde von hock farny ingenieure, Landshut erstellt, textliche Festsetzungen zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. 16).

Eine landschaftsbildwirksame Eingrünung ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze durch die Begrünung des Regenrückhaltebeckens z.T. gegeben, zusätzliche Grünzüge werden hier in 3 m Breite festgesetzt. Die Eingrünung im Süden wird entfernt um eine Verbindung zum südlich sich anschließenden Betriebsgelände schaffen zu können, eine Durchgrünung im Südosten ist durch den Bestand gegeben. Im Norden wird ein 3 m breiter Grünstreifen, Breite entsprechend den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplan GE Badstraße, angelegt.

Die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sind lokal begrenzt. Betroffen sind die Nutzer der nördlich gelegenen Sportanlagen und die Bediensteten der sich südlich und östlich anschließenden Gewerbegebietsflächen.

In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer mäßigen Beeinträchtigung auszugehen, wobei die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden als erheblich nachteilig zu beurteilen ist.

Die Eingriffe werden verbal argumentativ unter Berücksichtigung von Bestand und bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen können zum derzeitigen Stand der Planung folgende Maßnahmen genannt werden:

- angebundener Standort mit Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- Sockelmauern bei Einzäunungen sind unzulässig
- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser ist zu prüfen
- Sammeln des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung in den Vorfluter

Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch geplante Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für die erforderlichen Eingriffe kann - nach derzeitigem Planungsstand - folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Lufthygiene	Land- schafts- bild	Kultur- und Sachgüter
Bau- /Anlagebedingte Auswirkungen	mäßig	mäßig	hoch	mäßig	gering	mäßig	keine
Betriebsbedingte Auswirkungen	gering für Anwohner, positiv für Bedienstete	gering	keine	mäßig	mäßig	keine	keine
Beschreibung der Umweltauswirkun- gen	erhöhter Lärm, nächtliche Beleuchtung, Verlust der Grünfläche, Schaffung/Erhalt von Arbeitsplätzen	Verlust von Teillebensräumen , nächtliche Störung durch Licht, Neupflanzungen	Bodenverlust, Geländemodellie- rung, Versiegelung	Versiegelung, sickerfähige Beläge, Regenrückhaltun- g, Neupflanzungen	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung, Neupflanzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Geländemodellie- rung, nächtliche Störung durch Licht, Neupflanzungen	

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:  
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass überwiegend keine bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Durch Flächenbefestigungen, Überbauungen und Geländemodellierungen sind aber die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.

Die Wohnbevölkerung wird aufgrund der Distanz zur Gewerbegebietserweiterung wenig von den Auswirkungen betroffen sein, jedoch gehen Grünflächen verloren, das Landschaftsbild wird sich ändern. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen sind festgesetzt.

Durch gezielte Lichtplanung ist eine Blendung auszuschließen, die nächtliche Aufhellung auf das Mindestmaß zu reduzieren.

- Literatur:
- (1) Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats Büchlberg, 05.07.2018
  - (2) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "GE Badstraße", Deckblatt 7, 15.05.2019
  - (3) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
  - (4) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
  - (5) [www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung](http://www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung)
  - (6) [www.taz.de/pt/2003/09/12/a0249.1/text](http://www.taz.de/pt/2003/09/12/a0249.1/text)
  - (7) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005
- Quellen:
- (8) örtliche Bestandsaufnahme
  - (9) BauNVO
  - (10) Stellungnahme Landratsamt Passau, technischer Umweltschutz, 20.02.2019
  - (11) Stellungnahme Landratsamt Passau, Sachgebiet Wasserrecht, 31.01.2019
  - (12) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, 18.02.2019
  - (13) Stellungnahme Regierung von Niederbayern, 11.02.2019
  - (14) Stellungnahme Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde, 01.02.2019
  - (15) „Fortschreibung Ökoko-konto Gemeinde Büchlberg“, Stand 2012, Siegfried Reichhart, Landschaftsarchitekt, 94032 Passau
  - (16) Schalltechnisches Gutachten, Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „GE Badstraße“ der Gemeinde Büchlberg, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente, Landshut, 13.06.2019
  - (17) 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

**5. Hinweise:****5.1. Altlasten**

Nach den vorliegenden Unterlagen und Kenntnisstand dürften keine Altlasten zu erwarten sein.

**6. Kenndaten der Planungsänderung****6.1. Verfahren****6.1.1. Beschluss**

Der Gemeinderat hat am 04.07.2018 nachfolgenden Änderungsbeschluss gefasst:  
Der Gemeinderat beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „GE Badstraße“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB mittels Deckblatt Nr. 7 zu ändern.

Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Flur-Nr. 2154, Gemarkung Leoprechting und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2158, Gemarkung Leoprechting.

**6.1.2. Änderung**

1. Die Änderung betrifft eine Teilfläche der Flur-Nr. 2154 mit zwei Parzellen und eine Teilfläche der Flur-Nr. 2158.
2. Die Flächen für die Grünordnung werden festgelegt.
3. Es wurde ein Befestigungsgrad von 80% angesetzt
4. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt.

Büchlberg, den .....

---

Norbert Marold  
1 Bürgermeister

